

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 138ª, 139ª e 140ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF n.º 02.773.542/0001-22

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Za J', located in the bottom right corner of the page.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securizadora"; e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário";

(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte").

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular as CCI (conforme abaixo definidas) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 476"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

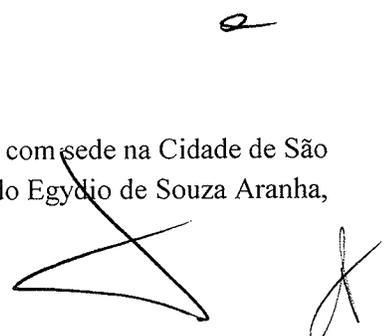
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Administradora"

A BR Malls Administração e Comercialização Sul/SP Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.531.515/0001-05.

<u>"Agência de Classificação de Risco"</u>	A Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la na forma prevista na Cláusula 3.1, item 25.
<u>"Agente Fiduciário"</u> ou <u>"Instituição Custodiante"</u>	A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série"</u>	Alienação fiduciária da fração ideal de 16,06% (dezesesseis inteiros e seis centésimos por cento) do Imóvel nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série"</u>	Alienação fiduciária da fração ideal de 12,05% (doze inteiros e cinco centésimos por cento) do Imóvel nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série"</u>	Alienação fiduciária da fração ideal de 8,03% (oito inteiros e três centésimos por cento) do Imóvel nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série.
<u>"ANBIMA"</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>"Assembleias Gerais"</u>	A assembleia geral de titulares de CRI Série 138 e/ou de CRI Série 139 e/ou de CRI Série 140 conforme o caso.
<u>"Assembleia Geral Série 138"</u>	A assembleia geral de titulares de CRI Série 138, conforme prevista neste Termo.
<u>"Assembleia Geral Série 139"</u>	A assembleia geral de titulares de CRI Série 139, conforme prevista neste Termo.
<u>"Assembleia Geral Série 140"</u>	A Assembleia Geral dos titulares de CRI Série 140, conforme prevista neste Termo.
<u>"BACEN"</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>"Banco Liquidante"</u> ou <u>"Banco Depositário"</u>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha,



n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04.

"Boletim de Subscrição das Debêntures"

O boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Cedente subscreverá as Debêntures.

"Boletins de Subscrição"

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.

"CCI"

A CCI Primeira Série, a CCI Segunda Série e a CCI Terceira Série, quando mencionadas em conjunto.

"CCI Primeira Série"

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade do Crédito Imobiliário Primeira Série.

"CCI Segunda Série"

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade do Crédito Imobiliário Segunda Série.

"CCI Terceira Série"

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade do Crédito Imobiliário Terceira Série.

"Cedente"

A Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.741.778/0001-63.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série"

A cessão fiduciária de 20,24% (vinte inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pelas Garantidoras, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento ~~Garantia~~ e de 44,45% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Administradora decorrentes da administração e da comercialização do Empreendimento Garantia, a ser constituída pelas Garantidoras e pela Administradora, respectivamente, em favor da



Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série"

A cessão fiduciária de 16,98% (dezesseis inteiros e noventa e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pelas Garantidoras, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia e de 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Administradora decorrentes da administração e da comercialização do Empreendimento Garantia, a ser constituída pelas Garantidoras e pela Administradora, respectivamente, em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série"

A cessão fiduciária de 8,32% (oito inteiros e trinta e dois centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pelas Garantidoras, decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia e de 22,22% (vinte e dois inteiros e vinte e dois centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Administradora decorrentes da administração e da comercialização do Empreendimento Garantia, a ser constituída pelas Garantidoras e pela Administradora, respectivamente, em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Primeira Série"

A cessão fiduciária de 44,45% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Ecisa Engenharia, decorrentes de sua capacidade de acionista da Christaltur, de receber dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outras distribuições a acionistas feitas pela Christaltur, inclusive, pagamentos resultantes de resgate de ações, juros, atualizações, multa e quaisquer outras quantias devidas ou pagáveis à Ecisa Engenharia em decorrência da titularidade das ações de emissão da Christaltur em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionistas Primeira Série.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Segunda Série"

A cessão fiduciária de 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Ecisa Engenharia, decorrentes de sua capacidade de acionista da Christaltur, de receber dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outras distribuições a acionistas feitas pela Christaltur, inclusive, pagamentos resultantes de resgate de ações, juros,

atualizações, multa e quaisquer outras quantias devidas ou pagáveis à Ecisa Engenharia em decorrência da titularidade das ações de emissão da Christaltur em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionistas Segunda Série.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Terceira Série"

A cessão fiduciária de 22,22% (vinte e dois inteiros e vinte e dois centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Ecisa Engenharia, decorrentes de sua capacidade de acionista da Christaltur, de receber dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outras distribuições a acionistas feitas pela Christaltur, inclusive, pagamentos resultantes de resgate de ações, juros, atualizações, multa e quaisquer outras quantias devidas ou pagáveis à Ecisa Engenharia em decorrência da titularidade das ações de emissão da Christaltur em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionistas Terceira Série.

"CETIP"

A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91.

"CETIP 21"

O módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP.

"Christaltur"

Christaltur Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Europa, n.º 310, sala 08, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.388.871/0001-81.

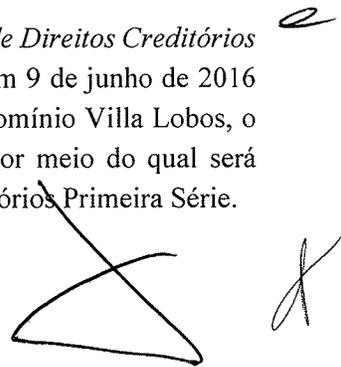
"Condomínio Villa Lobos"

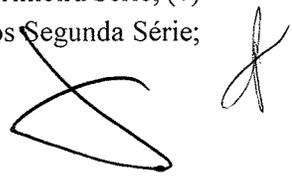
O Condomínio Pro-indiviso do Shopping Villa Lobos, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas 4777, Alto de Pinheiros, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.823.230/0001-86.

"Conta Centralizadora Série 138"

Conta corrente n° 05359-4, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado Série 138, na qual os recursos relativos ao Crédito Imobiliário Primeira Série serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI Série 138 serão mantidos.

<u>"Conta Centralizadora Série 139"</u>	Conta corrente nº 05348-7, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado Série 139, na qual os recursos relativos ao Crédito Imobiliário Segunda Série serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI Série 139 serão mantidos.
<u>"Conta Centralizadora Série 140"</u>	Conta corrente nº 05337-0, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado Série 140, na qual os recursos relativos ao Crédito Imobiliário Terceira Série serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI Série 140 serão mantidos.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Primeira Série</i> ", celebrado em 9 de junho de 2016 entre as Garantidoras, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Segunda Série</i> ", celebrado em 9 de junho de 2016 entre as Garantidoras, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Terceira Série</i> ", celebrado em 9 de junho de 2016 entre as Garantidoras, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série.
<u>"Contrato de Cessão"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> " celebrado pela Cedente, pela Devedora e pela Emissora em 9 de junho de 2016.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série</i> ", celebrado em 9 de junho de 2016 entre as Garantidoras, a Administradora, o Condomínio Villa Lobos, o Banco Depositário, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série.



- "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série" O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Segunda Série*", celebrado em 9 de junho de 2016 entre as Garantidoras, a Administradora, o Condomínio Villa Lobos, o Banco Depositário, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série.
- "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série" O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Terceira Série*", celebrado em 9 de junho de 2016 entre as Garantidoras, a Administradora, o Condomínio Villa Lobos, o Banco Depositário, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série.
- "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Primeira Série" O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série*", celebrado em 9 de junho de 2016 entre a Ecisa Engenharia, o Banco Depositário, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Primeira Série.
- "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Segunda Série" O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Segunda Série*", celebrado em 9 de junho de 2016 entre a Ecisa Engenharia, o Banco Depositário, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Segunda Série.
- "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Terceira Série" O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Terceira Série*", celebrado em 9 de junho de 2016 entre a Ecisa Engenharia, o Banco Depositário, a Emissora e a Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Terceira Série.
- "Contrato de Distribuição" O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado em 9 de junho de 2016, entre a Emissora, a Devedora e o Coordenadores, para distribuição dos CRI. 
- "Contratos de Garantia" Em conjunto, (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série; 

(vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Primeira Série; (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Segunda Série; e (ix) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Terceira Série.

"Coordenador Líder"

O Banco Itaú BBA S.A., atuando na qualidade de instituição intermediária líder no âmbito da Oferta.

"Coordenadores"

Em conjunto, o Coordenador Líder, o Votorantim e o Santander.

"Créditos Imobiliários"

Em conjunto, o Crédito Imobiliário Primeira Série, o Crédito Imobiliário Segunda Série e o Crédito Imobiliário Terceira Série.

"Crédito Imobiliário Primeira Série"

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures da Primeira Série, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Primeira Série a partir da data de integralização das Debêntures da Primeira Série correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Crédito Imobiliário Segunda Série"

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures da Segunda Série, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Segunda Série a partir da data de integralização das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de 1,67% (um inteiro e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano, calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e

quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Crédito Imobiliário Terceira Série"

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures da Terceira Série que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Terceira Série a partir da data de integralização das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, conforme resultado do procedimento de *bookbuilding* a ser conduzido junto aos potenciais investidores dos CRI Série 140, calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Terceira Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Terceira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI"

Em conjunto os CRI Série 138, os CRI Série 139 e os CRI Série 140.

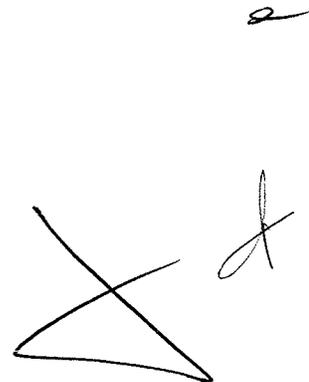
"CRI Série 138"

Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 138ª Série da 1ª Emissão da Emissora, títulos de crédito escriturais, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM n.º 414 e a Instrução CVM n.º 476.

"CRI Série 139"

Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 139ª Série da 1ª Emissão da Emissora, títulos de crédito escriturais, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM n.º 414 e a Instrução CVM n.º 476.

" <u>CRI Série 140</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 140ª Série da 1ª Emissão da Emissora, títulos de crédito escriturais, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM n.º 414 e a Instrução CVM n.º 476.
" <u>CRI Série 138 em Circulação</u> "	A totalidade dos CRI Série 138 em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
" <u>CRI Série 139 em Circulação</u> "	A totalidade dos CRI Série 139 em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
" <u>CRI Série 140 em Circulação</u> "	A totalidade dos CRI Série 140 em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão das Debêntures</u> "	23 de maio de 2016.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	23 de maio de 2016.



" <u>Debêntures</u> "	Em conjunto, as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série.
" <u>Debêntures da Primeira Série</u> "	As 100.000 (cem mil) debêntures da primeira série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos obtidos pela Devedora serão destinados, diretamente ou através de suas subsidiárias, no reembolso de valores previamente empregados em até 2 (dois) anos anteriores à respectiva data de integralização das Debêntures da Primeira Série e novos gastos a serem incorridos, em ambos os casos na construção e/ou reforma dos empreendimentos listados no Anexo VI deste Termo de Securitização.
" <u>Debêntures da Segunda Série</u> "	As 75.000 (setenta e cinco mil) debêntures da segunda série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos serão destinados diretamente ou através de suas subsidiárias, no reembolso de valores previamente empregados em até 2 (dois) anos anteriores à respectiva data de integralização das Debêntures da Segunda Série e novos gastos a serem incorridos, em ambos os casos na construção e/ou reforma dos empreendimentos listados no Anexo VI deste Termo de Securitização.
" <u>Debêntures da Terceira Série</u> "	As 50.000 (cinquenta mil) debêntures da terceira série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos serão destinados diretamente ou através de suas subsidiárias, no reembolso de valores previamente empregados em até 2 (dois) anos anteriores à respectiva data de integralização das Debêntures da Terceira Série e novos gastos a serem incorridos, em ambos os casos na construção e/ou reforma dos empreendimentos listados no Anexo VI deste Termo de Securitização.
" <u>Despesas</u> "	As despesas previstas na Cláusula 13 abaixo.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>BR Malls</u> "	BR Malls Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, Salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.745/0001-91. g
" <u>Dia Útil</u> "	Significa, para fins de cálculo e pagamento, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. d

" <u>Documentos da Operação</u> "	Significa em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo; (iv) o Contrato de Cessão (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série; (ix) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série; (x) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série; (xi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série; (xii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Primeira Série; (xiii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Segunda Série; (xiv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Terceira Série; (xv) os Boletins de Subscrição.
" <u>Ecisa Engenharia</u> "	Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.261.561/0001-01.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui as 138ª, 139ª e 140ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora,
" <u>Empreendimento Garantia</u> "	O empreendimento comercial denominado "Shopping Villa Lobos", situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 4.777, bem como o respectivo terreno.
" <u>Empreendimentos</u> "	São os empreendimentos descritos no <u>Anexo VI</u> deste Termo, para os quais serão destinados, direta ou indiretamente, pela Devedora, os recursos decorrentes das Debêntures.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Contar com Garantias Reais Adicionais Prestadas por Terceiros, da BR Malls Participações S.A.</i> " firmado pela Devedora, em 16 de maio de 2016. 
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	" <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado em 9 de junho de 2016, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para 

representar, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931/04.

"Escriturador"

Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64.

"Garantidoras"

Em conjunto, a Ecisa Engenharia e a VL100.

"Garantias Primeira Série"

Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Primeira Série.

"Garantias Segunda Série"

Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Terceira Série.

"Garantias Terceira Série"

Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista Terceira Série.

"IGP-M"

O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Imóvel Garantia"

O imóvel objeto da matrícula n.º 98.230 do Cartório da 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, onde se localiza o Empreendimento Garantia.

"Instrução CVM n.º 28"

Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor.

"Instrução CVM n.º 414"

Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

"Instrução CVM n.º 476"

Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.

"Instrução CVM n.º 554"

Instrução da CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.

"Instrução CVM n.º 560"

Instrução da CVM n.º 560, de 27 de março de 2015, conforme em vigor.

<u>"Instituições Participantes e/ou Coordenadores Contratados"</u>	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores, sendo que, neste caso, serão celebrados os contratos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
<u>"Investidores"</u>	São os investidores dos CRI, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita, observadas as restrições previstas na Instrução CVM n.º 476.
<u>"Investidores Profissionais"</u>	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução CVM n.º 554.
<u>"Investidores Qualificados"</u>	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução CVM de n.º 554, de 17 de dezembro de 2014.
<u>"IPCA"</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>"Lei 10.931/04"</u>	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<u>"Lei 9.514/97"</u>	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<u>"MDA"</u>	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<u>"Multa Indenizatória"</u>	Multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários acrescidos da respectiva remuneração devida, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização, acrescida ou não do prêmio previsto na Cláusula 3.5.4 do Contrato de Cessão.

"Obrigações Garantidas Primeira Série"

A totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas às Debêntures da Primeira Série, (b) da parcela das obrigações da Cedente e/ou da Devedora previstas no Contrato de Cessão, incluindo, mas sem se limitar, à Multa Indenizatória, na proporção dos créditos devidos pela Devedora, em virtude das Debêntures da Primeira Série, e (c) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI Série 138, à CCI Primeira Série e aos CRI Série 138, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança do Crédito Imobiliário Primeira Série e excussão das Garantias da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.

"Obrigações Garantidas Segunda Série"

A totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas às Debêntures Segunda Série, (b) da parcela das obrigações da Cedente e/ou da Devedora previstas no Contrato de Cessão, incluindo, mas sem se limitar, à Multa Indenizatória, na proporção dos créditos devidos pela Devedora, em virtude das Debêntures da Segunda Série, (c) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI Série 139, à CCI Segunda Série e aos CRI Série 139, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança do Crédito Imobiliário Segunda Série e excussão das Garantias da Segunda Série, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.

"Obrigações Garantidas Terceira Série"

A totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas às Debêntures Terceira Série, (b) da parcela das obrigações da Cedente e/ou da Devedora previstas no Contrato de Cessão, incluindo, mas sem se limitar, à Multa Indenizatória, na proporção dos créditos devidos pela Devedora, em virtude das Debêntures da Terceira Série, (c) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI Série 140, à CCI Terceira Série e aos CRI Série 140, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança do Crédito Imobiliário Terceira Série e excussão das Garantias da Terceira Série, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.

- "Oferta Pública Restrita " A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n.º 476.
- "Patrimônios Separados" Em conjunto o Patrimônio Separado Série 138, o Patrimônio Separado Série 139 e o Patrimônio Separado Série 140.
- "Patrimônio Separado Série 138" Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI Série 138 após a instituição do Regime Fiduciário Série 138, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado Série 138. O Patrimônio Separado Série 138 não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com o Patrimônio Separado Série 139 ou o Patrimônio Separado Série 140 e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI Série 138.
- "Patrimônio Separado Série 139" Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI Série 139 após a instituição do Regime Fiduciário Série 139, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado Série 139. O Patrimônio Separado Série 139 não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com o Patrimônio Separado Série 138 ou o Patrimônio Separado Série 140 e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI Série 139.
- "Patrimônio Separado Série 140" Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI Série 140 após a instituição do Regime Fiduciário Série 140, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado Série 140. O Patrimônio Separado Série 140 não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com o Patrimônio Separado Série 138 ou o Patrimônio Separado Série 139 e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI Série 140.
- "Preço de Integralização" Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.
- "Regime Fiduciário" O Regime Fiduciário Série 138, o Regime Fiduciário Série 139 e o Regime Fiduciário Série 140 em conjunto.
- "Regime Fiduciário Série 138" O regime fiduciário, em favor da Emissão e dos titulares de CRI Série 138, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado Série 138, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, conforme aplicável.

<u>"Regime Fiduciário Série 139"</u>	O regime fiduciário, em favor da Emissão e dos titulares de CRI Série 139, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado Série 139, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, conforme aplicável.
<u>"Regime Fiduciário Série 140"</u>	O regime fiduciário, em favor da Emissão e dos titulares de CRI Série 140, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado Série 140, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, conforme aplicável.
<u>"Remuneração"</u>	Em conjunto a Remuneração dos CRI Série 138, Remuneração dos CRI Série 139 e a Remuneração dos CRI Série 140.
<u>"Remuneração dos CRI Série 138"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.
<u>"Remuneração dos CRI Série 139"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.
<u>"Remuneração dos CRI Série 140"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.
<u>"Resolução CMN 4.373"</u>	Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<u>"Santander"</u>	O Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041, E 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42.
<u>"Taxa DI"</u>	É a variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br).
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
<u>"Valor da Cessão"</u>	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente nos termos do Contrato de Cessão.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>"VL100"</u>	VL 100 Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida

Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.325.439/0001-61.

"Votorantim"

O Banco Votorantim S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na proporção das subscrições e integralizações verificadas no âmbito da Oferta dos CRI.

2.1.2. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão pela Cedente à Emissora dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.

2.1.3. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.

2.1.4. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo I a este Termo.

2.1.5. A Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão de (i) R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de integralização dos CRI Série 138; (ii) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), na data de integralização dos CRI Série 139; e (iii) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na data de integralização dos CRI Série 140, pela aquisição dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, conforme disposto nas Cláusulas 2.2 e seguintes do Contrato de Cessão.

2.1.5.1. Nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora por conta e ordem da Cedente diretamente em favor da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão, valendo tal pagamento como integralização das Debêntures pela Cedente.

2.2. A Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o disposto no inciso I do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM n.º 414, tendo em vista que a Devedora é companhia aberta.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

1. Emissão: a presente emissão de CRI corresponde a 1ª emissão de CRI da Emissora;
2. Séries: a Emissão será realizada em 3 (três) séries de CRI, sendo (i) a 138ª (centésima trigésima oitava) série composta por 100.000 (cem mil) CRI Série 138, (ii) a 139ª (centésima trigésima nona) série composta por 75.000 (setenta e cinco mil) CRI Série 139, e (iii) a 140ª (centésima quadragésima) série composta por 50.000 (cinquenta mil) CRI Série 140;
3. Quantidade de CRI: serão emitidos 225.000 (duzentos e vinte e cinco mil) CRI, sendo (i) 100.000 (cem mil) CRI Série 138, (ii) 75.000 (setenta e cinco mil) CRI Série 139 e (iii) 50.000 (cinquenta mil) CRI Série 140;
4. Valor Global da Emissão: o valor global da emissão será de R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");
5. Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais);
6. Atualização Monetária: Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
7. Remuneração: os CRI farão jus a juros remuneratórios calculados nos termos da Cláusula Quinta abaixo;
8. Periodicidade de Pagamento e Amortização dos CRI: nas datas indicadas nas tabelas constantes do Anexo II a este Termo;
9. Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos

Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado;

10. Sistema de Distribuição, Registro, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, por meio do MDA e do CETIP21, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM n.º 476, da Instrução CVM n.º 414 e do Contrato de Distribuição, sendo a custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI realizada através da CETIP;
11. Data de Emissão dos CRI: 23 de maio de 2016;
12. Vencimento dos CRI: 27 de maio de 2031 para os CRI Série 138, 25 de maio de 2028 para os CRI Série 139 e 26 de maio de 2021 para os CRI Série 140, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas neste Termo;
13. Local de Emissão: São Paulo – SP;
14. Multa e Juros Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
15. Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela CETIP e pelo extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador tendo como base as informações fornecidas pela CETIP;
16. Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição dos respectivos titulares de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição dos titulares de CRI na sede da Emissora;
17. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item 18 abaixo, o não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em

comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

18. Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
19. Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas respectivas Contas Centralizadoras;
20. Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários para cada um dos Patrimônios Separados não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos titulares dos CRI vinculados a tal Patrimônio Separado, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do referido Patrimônio Separado, (ii) Remuneração dos CRI vinculados a tal Patrimônio Separado, *pro rata*, se necessário; e (iii) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário de cada um dos CRI vinculados a tal Patrimônio Separado, *pro rata*, se necessário;
21. Garantia Flutuante: não;
22. Garantias: as Alienações Fiduciárias de Imóvel, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios de Acionista;
23. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os Empreendimentos listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
24. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI; e
25. Classificação de Risco dos CRI: Os CRI desta Emissão foram submetidos à apreciação da Agência de Classificação de Risco a qual foi atribuída nota Aa2.br em escala nacional. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada anualmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM 414. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (a) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

Brigadeiro Farja Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40, ou (b) a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

Forma de Distribuição dos CRI:

3.2. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.3. A Oferta Restrita será registrada pelos Coordenadores na ANBIMA exclusivamente para fins de informar a base de dados, conforme diretrizes específicas contidas na Deliberação nº 2, de 6 de outubro de 2014, expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, em vigor desde 6 de dezembro de 2014, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Oferta Restritas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor nesta data, exclusivamente para fins de compor a base de dados da ANBIMA;

3.4. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais.

3.5. No âmbito da Oferta Pública Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.6. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, que: (a) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.7. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados, desde que a Emissora cumpra todas as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.8. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem



como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.9. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, uma vez que sua distribuição será realizada com garantia firme dos Coordenadores, sem solidariedade entre eles, nas proporções estabelecidas no Contrato de Distribuição.

3.10. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

3.11. A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.11.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Pública Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

3.11.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta Pública Restrita será feito por meio de petição assinada conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

3.11.3. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder (ou a Emissora, em nome do Coordenador Líder) deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.11.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI de cada Série serão integralizados à vista, em uma única data, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, na data da sua efetiva subscrição e integralização ("Data de Integralização" e "Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP na data de sua subscrição.

o
A
X

- 4.1.2. Quando da integralização do Preço de Integralização, com a consequente assinatura do Boletim de Subscrição, será dada pela Emissora aos Investidores Profissionais a mais plena, rasa e geral quitação com relação ao Preço de Integralização.
- 4.1.3. A negociação dos CRI deverá observar os artigos 13 a 16 da Instrução CVM 476.
- 4.2. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão à Cedente.
- 4.3. A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se a direcionar os recursos decorrentes da integralização das Debêntures, diretamente ou através de suas subsidiárias, no reembolso de valores previamente empregados em até 2 (dois) anos anteriores à respectiva data de integralização das Debêntures da Primeira Série e novos gastos a serem incorridos, em ambos os casos na construção e/ou reforma dos empreendimentos listados no Anexo VI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

- 5.1. (i) O saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado dos CRI Série 138 será pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 27 de junho de 2016 e as demais nas datas de amortização previstas no Anexo II deste Termo. A Remuneração dos CRI Série 138 será paga em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 27 de junho de 2016 e as demais nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI Série 138 previstas no Anexo II deste Termo; (ii) O saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado dos CRI Série 139 será pago em 132 (cento e trinta e duas) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 27 de junho de 2017 e as demais nas datas de amortização previstas no Anexo II deste Termo. A Remuneração dos CRI Série 139 será paga em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 27 de junho de 2016 e as demais nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI Série 139 previstas no Anexo II deste Termo; e (iii) O saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado dos CRI Série 140 será pago em 1 (uma) parcela na Data de Vencimento dos CRI Série 140, qual seja 26 de maio de 2021 conforme prevista no Anexo II deste Termo. A Remuneração dos CRI Série 140 será paga em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 27 de junho de 2016 e as demais nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI Série 140 previstas no Anexo II deste Termo.

5.1.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.1.2. Sobre o Valor Nominal Unitário dos (i) CRI Série 138 ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação

acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa dos CRI Série 138" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração dos CRI Série 138"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento; (ii) CRI Série 139 ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,67% (um inteiro e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa dos CRI Série 139" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração dos CRI Série 139"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento; e (iii) CRI Série 140 ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa dos CRI Série 140" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração dos CRI Série 140"), conforme resultado do procedimento de *bookbuilding* a ser conduzido junto aos potenciais investidores dos CRI Série 140, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Série 138, a Remuneração dos CRI Série 139 e a Remuneração dos CRI Série 140 será devida em cada uma das datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento").

5.1.3. O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = [(Fator DI \times Fator de Spread - 1)] \times VNB$$

Onde

J = valor da Remuneração dos CRI Série 138, da Remuneração dos CRI Série 139 e da Remuneração dos CRI Série 140, conforme o caso, devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, calculado com 8

(oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório das Taxas DI-Over desde o segundo dia útil imediatamente anterior a Data de Integralização dos CRI ou desde o segundo dia útil imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 138, da Remuneração dos CRI Série 139 ou da Remuneração dos CRI Série 140, conforme o caso, inclusive, até o segundo dia útil anterior à data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1} (1 + TDI_k)$$

Onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas na apuração do Fator DI, sendo "n" um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais. Exemplo: para a primeira data de pagamento, qual seja 27/06/2016, os DI_k considerados serão os publicados pela CETIP do dia 01/06/2016 (considerando que a integralização ocorreu no dia 03/06/2016) ao dia 22/06/2016.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dut}{252}}\right]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

Fator de Spread = Sobretaxa dos CRI Série 138, Sobretaxa dos CRI Série 139 ou Sobretaxa dos CRI Série 140, conforme o caso, de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ de\ Spread = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}} \right]$$

Onde:

$i = 1,7500$ para os CRI Série 138, $1,6700$ para os CRI Série 139, ou, no máximo, $0,6500$ para os CRI Série 140 conforme determinado em procedimento de *bookbuilding*, conforme o caso, informado com 4 (quatro) casas decimais;

dut = Número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 138, Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 139 ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 140 imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo " dut " um número inteiro;

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão ($Fator\ DI \times Fator\ de\ Spread$) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro

Período de Capitalização, ou nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 138, da Remuneração dos CRI Série 139 e da Remuneração dos CRI Série 140, inclusive, e termina nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 138, da Remuneração dos CRI Série 139 e da Remuneração dos CRI Série 140, exclusive, conforme o caso, indicadas na tabela constante do Anexo II, no mês do próximo pagamento da Remuneração dos CRI.

5.1.4. Indisponibilidade Temporária da Taxa DI. Observado o disposto na Cláusula 5.1.5 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI_k", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Emissora e os titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.1.5. Indisponibilidade da Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI ("Evento de Ausência da Taxa DI"), a Emissora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do Evento de Ausência da Taxa DI, convocar a assembleia geral de titulares de cada uma das Séries de CRI (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização), para que os titulares de CRI definam, por aprovação de 2/3 (dois terços) dos titulares de CRI em circulação e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e, por consequência, dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita os parâmetros utilizados em operações similares vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e, por consequência, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, será utilizado, para apuração da remuneração dos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures, e, por consequência, dos CRI.

5.1.5.1 Caso, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures, e, por consequência, dos CRI, entre a Emissora e os titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, a Devedora deverá, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares de CRI, resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de titulares de CRI prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, o que tiver

ocorrido por último, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.1.6. O saldo devedor do (i) Valor Nominal Unitário dos CRI Série 138, será amortizado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 27 de junho de 2016 e as demais nas datas de amortização previstas no Anexo II deste Termo, (ii) Valor Nominal Unitário dos CRI Série 139, será amortizado em 132 (cento e trinta e duas) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 27 de junho de 2017 e as demais nas datas de amortização previstas no Anexo II deste Termo, e (iii) Valor Nominal Unitário dos CRI Série 140, será amortizado em 1 (uma) parcela na Data de Vencimento dos CRI Série 140 qual seja 26 de maio de 2021, conforme previsto no Anexo II deste Termo, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aa_i = VNB \times Tai$$

Onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = conforme definido na Cláusula 5.1.3 acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II ao presente Termo de Securitização.

5.1.7. A amortização dos CRI, bem como as parcelas de Remuneração dos CRI, serão pagas nas respectivas datas de pagamento indicadas no Anexo II a este Termo de Securitização e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = Aa_i + J$$

Onde:

PMTi = i-ésimo Pagamento, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

Aai = conforme definido na cláusula 5.1.6 acima;

J = conforme definido na Cláusula 5.1.3 acima.

5.1.8. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam titulares de CRI ao final



do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.

5.2. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no ano em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o efetivo recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, sendo que a tabela de pagamentos constante do Anexo II já contempla tal prorrogação.

5.3. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados CETIP na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titulares de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição dos titulares de CRI na sede da Emissora.

5.4. O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

5.5. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA PARCIAL E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Parcial

6.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar: (i) para os CRI Série 138, a partir do 9º (nono) ano, inclusive, a contar da Data de Integralização dos CRI e com aviso prévio à Emissora (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 5.26 da Escritura de Emissão de Debêntures) com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) dos CRI da Primeira Série; (ii) para os CRI Série 139, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, a contar da Data de Integralização dos CRI e com aviso prévio à Emissora (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 5.26 da Escritura de Emissão de Debêntures) com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, o

resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) dos CRI da Segunda Série, com o consequente cancelamento de tais CRI; (iii) a partir do 12º (décimo segundo) mês, exclusive, a contar da Data de Integralização dos CRI e com aviso prévio à Emissora (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 5.26 da Escritura de Emissão de Debêntures) com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) dos CRI Série 140, com o consequente cancelamento dos CRI Série 140. Nas hipóteses mencionadas anteriormente, a Emissora promoverá o consequente resgate antecipado total dos CRI Série 138, dos CRI Série 139 e/ou dos CRI Série 140, conforme o caso, observado o disposto na Cláusula 6.2 e seguintes abaixo.

6.2. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo total dos CRI ("Comunicação"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação, publicar um comunicado na forma da Cláusula 15.1 abaixo, com os termos e condições previstos na Comunicação, conforme previsto na Cláusula 5.19.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima, caso a Emissora realize o resgate antecipado total dos CRI, referido resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário e a CETIP a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.4. O resgate antecipado total dos CRI Série 138 dos CRI Série 139 ou dos CRI Série 140, conforme o caso, será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, sendo que haverá acréscimo de:

(i) Remuneração dos CRI Série 138, Remuneração dos CRI Série 139 e Remuneração dos CRI Série 140, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI Série 138, da Remuneração dos CRI Série 139 e da Remuneração dos CRI Série 140, conforme o caso, prevista no Anexo II, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e

(ii) prêmio, incidente sobre a soma do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI com a Remuneração dos CRI, de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado linearmente pela *duration* para os CRI Série 138, prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pela *duration* para os CRI Série 139 e prêmio de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano multiplicado pela *duration* para os CRI Série 140.

6.4.1. Para fins da Cláusula 6.4 acima, a *duration* remanescente dos CRI será calculada de acordo com a fórmula abaixo, com base nas curvas de juros do terceiro Dia Útil

imediatamente anterior à data do resgate dos CRI divulgada pela BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"):

PMP = prazo médio ponderado em anos ("*duration*");

Fj = cada parte do fluxo de pagamento;

dj = dias úteis a decorrer (da data de cálculo do PMP até a data de cada pagamento);

i = interpolação linear das taxas DI forward divulgadas pela BM&FBOVESPA, cujos prazos sejam mais próximos à dj (utilizando as taxas DI forward do dia anterior à data de efetivo pagamento);

VP = valor presente do título (PU).

6.5. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, nos termos da Cláusula 5.19.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate das Debêntures da seguinte forma:

(i) para as Debêntures da Primeira Série, a qualquer momento, mediante aviso prévio à Emissora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, nos termos e valores previstos nas Cláusulas 7.4 e subitens do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Primeira Série;

(ii) para as Debêntures da Segunda Série, a qualquer momento, mediante aviso prévio à Emissora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, nos termos e valores previstos nas Cláusulas 7.4 e subitens do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Segunda Série; e

(iii) para as Debêntures da Terceira Série, a qualquer momento, mediante aviso prévio à Emissora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, nos termos e valores previstos nas Cláusulas 7.4 e subitens do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Terceira Série.

6.5.1. Nas hipóteses previstas acima, a Emissora realizará a amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI Série 138 (na hipótese do item (i) da Cláusula 6.5 acima), dos CRI Série 139 (na hipótese do item (ii) da Cláusula 6.5 acima) ou dos CRI Série 140 (na hipótese do item (iii) da Cláusula 6.5 acima) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do

recebimento dos recursos relativos à amortização extraordinária facultativa parcial das respectivas Debêntures.

6.5.2. A amortização extraordinária facultativa parcial será realizada de forma *pro rata* entre todos os CRI da respectiva Série, sendo que as parcelas de pagamento de tais CRI serão diminuídas proporcionalmente, de forma que o novo fluxo de pagamento dos referidos CRI apresentará o mesmo prazo residual de vencimento que possuíam anteriormente à amortização extraordinária facultativa parcial.

6.5.3. Na hipótese de amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na CETIP, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização das Debêntures, se aplicável, sendo tal fluxo considerado o cronograma vigente.

6.5. Dos Eventos de Inadimplemento e de Vencimento Antecipado dos CRI

6.5.1. Vencimento Antecipado Automático. A Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI e exigirá da Devedora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o imediato e integral pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não amortizado, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, sem prejuízo dos encargos moratórios (se houver), bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos deste Termo, na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Inadimplemento Automático"):

- (i) se houver (a) a falta de cumprimento pela Cedente ou por qualquer uma das Garantidoras, ou o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária firmada com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, de valor individual ou agregado superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sendo este valor atualizado mensalmente, a partir da Data da Emissão das Debêntures, pelo IPCA, não sanado no prazo previsto no respectivo instrumento ou, nos demais casos, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, ou (b) a falta de cumprimento pela Devedora, ou o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária firmada com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, de valor individual ou agregado superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sendo este valor atualizado mensalmente, a partir da Data da Emissão das Debêntures, pelo IPCA, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou,

nos demais casos, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;

- (ii) (a) decretação de falência da Devedora, da Cedente ou de qualquer uma das Garantidoras; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela Cedente ou por qualquer uma das Garantidoras; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, da Cedente ou de qualquer uma das Garantidoras, não contestado ou elidido no prazo legal; e (d) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Devedora, da Cedente ou de qualquer uma das Garantidoras, ou, ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável, e, no caso de evento análogo, não sanado no prazo legal, quando aplicável;
- (iii) não utilização, pela Devedora ou por qualquer uma de suas subsidiárias, ao longo do prazo das Debêntures, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão substancialmente nos termos da Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (iv) não pagamento da Multa Indenizatória nas hipóteses previstas na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão.

6.5.2. Eventos de Inadimplemento Não Automáticos. Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência dos eventos descritos abaixo, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 6.6 abaixo ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

- (i) descumprimento pela Devedora, pela Cedente ou por qualquer uma das Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro dos respectivos Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação sobre o referido inadimplemento;
- (ii) descumprimento pela Devedora, pela Cedente ou por qualquer uma das Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de comunicação sobre o referido inadimplemento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nos respectivos Documentos da Operação;
- (iii) provem-se falsas incorretas em qualquer aspecto materialmente relevante ou enganosas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, pela Cedente ou por qualquer uma das Garantidoras no âmbito dos Documentos da Operação, que não sejam sanadas no prazo de até 30 (trinta) dias contados da

referida comunicação à Devedora, à Cedente ou às Garantidoras, conforme o caso, no caso das informações ou declarações incorretas;

- (iv) se houver a propositura de ações de cobrança e/ou execução contra (a) a Cedente ou qualquer uma das Garantidoras, por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sendo este valor atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA e/ou (b) a Devedora, por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sendo este valor atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, sem que seja apresentada, nos prazos processuais, a devida contestação, exceção de pré-executividade ou embargos, sendo que nesta última hipótese, com a garantia do juízo;
- (v) se houver a ocorrência de qualquer das hipóteses do artigo 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- (vi) se houver protesto de títulos por cujo pagamento seja responsável (a) a Cedente ou qualquer uma das Garantidoras, ainda que na condição de garantidora, que, somados, ultrapassem o valor individual ou agregado de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sendo este valor atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, ou (b) a Companhia, ainda que na condição de garantidora, que, somados, ultrapassem o valor individual ou agregado de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sendo este valor atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, sem que a sustação seja obtida no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do comprovado e efetivo recebimento da notificação do último protesto pela Devedora, pela Cedente ou por qualquer uma das Garantidoras, conforme o caso, enviada seja pelo cartório ou pelo credor interessado;
- (vii) se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora, da Cedente ou de qualquer uma das Garantidoras, de modo que a mesma passe a não mais explorar a atividade de exploração comercial de shopping center, ou passe a explorar outra atividade de forma preponderante a esta última;
- (viii) se a Devedora, a Cedente ou qualquer uma das Garantidoras ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, total ou parcialmente, exceto se dentro do grupo econômico da Devedora;
- (ix) se houver fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Devedora, da Cedente ou de

- qualquer uma das Garantidoras, exceto se dentro do grupo econômico da Devedora;
- (x) aquisição do controle societário, de acordo com a definição dada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, da Devedora, da Cedente ou de qualquer uma das Garantidoras, exceto se, no caso da Devedora: (a) as ações de emissão da Devedora continuarem a ser listadas, até a integral quitação das obrigações de pagamento previstas nos Documentos da Operação, no segmento especial do mercado de ações da Bolsa de Valores de São Paulo, atualmente denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento de Listagem do Novo Mercado"; (b) a referida transferência de controle societário enseje a configuração de um controlador ou bloco de controle que não cause redução do risco de crédito ("*rating*") da Devedora e/ou da emissão imediatamente anterior à referida operação; e (c) tal controlador ou integrantes do bloco de controle não esteja(m) inadimplente(s) e não tenha(m) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de valores acima de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo esse valor atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, ou equivalente em outras moedas, devidos a qualquer instituição financeira;
 - (xi) caso as Garantias Adicionais tornem-se insuficientes, inúteis, inadequadas ou impróprias para garantir as respectivas Obrigações Garantidas e o respectivo reforço de garantia não seja efetuado de acordo com seus termos e nos respectivos prazos previstos nos Documentos da Operação;
 - (xii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições, contribuições associativas e/ou foro lançados ou incidentes sobre o Imóvel Garantia, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora, a Cedente ou qualquer uma das Garantidoras, pagar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;
 - (xiii) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de titulares de CRI, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação, que possam, ainda que potencialmente, vir a prejudicar de qualquer forma os titulares de CRI, conforme deliberado por estes em assembleia geral, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;
 - (xiv) oneração ou constituição de gravame sobre os créditos decorrentes das Debêntures que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;
 - (xv) não cumprimento de sentença arbitral definitiva ou judicial transitada em julgado contra (a) a Cedente ou qualquer uma das Garantidoras, cujo valor, individual ou

agregado, seja igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ou (ii) a Devedora, de qualquer sentença arbitral definitiva ou judicial transitada em julgado contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto nos casos em que, em se tratando de sentença arbitral, esta seja extinta ou tiver sua eficácia suspensa, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo descumprimento;

- (xvi) se não ocorrer a manutenção, pela Devedora, (a) por mais de dois trimestres consecutivos ou (b) por mais de três Períodos de Desenquadramento (conforme definido abaixo) ou, ainda, (c) no trimestre subsequente ao término do Período de Desenquadramento, enquanto existir saldo devedor dos créditos imobiliários de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente, sendo a primeira verificação com base nas informações financeiras do trimestre subsequente à Data de Emissão das Debêntures, inclusive, com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Devedora ("Índices Financeiros"): (c.1) Dívida Líquida/EBITDA Ajustado Anualizado igual ou inferior a 3,80 (três inteiros e oitenta centésimos); e (c.2) EBITDA Ajustado/Despesa Financeira Líquida, relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, acumulados, igual ou superior a 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos), conforme calculado pela Devedora e posteriormente verificado pelo Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 6.5.1 abaixo.

Para os fins deste Termo de Securitização, definem-se: (i) "Dívida Líquida": o somatório das dívidas onerosas da Devedora, em bases consolidadas, ressalvadas as dívidas perpétuas da Devedora (sem prazo de vencimento definido) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); (ii) "Despesa Financeira Líquida": a diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo consolidado de resultado da Devedora, excluídas: (ii.1) quaisquer variações monetárias ou cambiais não desembolsadas pela Devedora nos últimos 12 (doze) meses, tais como, mas não limitadas a, variação cambial incidente sobre o montante principal de bônus perpétuos já emitidos ou que venham a ser emitidos pela Devedora; e (ii.2) as despesas financeiras não recorrentes relativas à emissões de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais, internacional ou nacional, incluindo, mas não se limitando à, comissões, taxas e emolumentos; (iii) "EBITDA Ajustado": o lucro (prejuízo) operacional, adicionado da depreciação e amortização e do resultado financeiro e excluído o resultado Propriedade para Investimento da Devedora; (iv) "EBITDA Ajustado Anualizado": o EBITDA Ajustado relativo ao trimestre em questão multiplicado por 4 (quatro); (v) "Período de Desenquadramento": cada Período de

Desenquadramento iniciar-se-á no trimestre no qual não foi observada a manutenção de qualquer dos Índices Financeiros e se encerrará no trimestre em que se verificar o enquadramento dos Índices Financeiros, o qual deverá ocorrer, no máximo, até o segundo trimestre subsequente;

- (xvii) caso não ocorra o registro das Garantias Adicionais nos prazos previstos nos respectivos Documentos da Operação, junto aos cartórios competentes;
- (xviii) descumprimento das obrigações previstas na Cláusula 3.6.4 e seguintes dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel da Primeira, da Segunda e da Terceira Séries;
- (xix) descumprimento das obrigações previstas na Cláusula 7.4 e subitens dos Contratos de Cessão Fiduciária da Primeira, da Segunda e da Terceira Séries; e
- (xx) rebaixamento da classificação de risco (*rating*) atribuída a certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos Créditos Imobiliários, em escala nacional, em 2 (dois) níveis abaixo de "AA" pela Standard & Poor's ou nota equivalente pela Fitch Ratings ou Moody's América Latina.; e
- (xxi) em caso de rescisão ou término por qualquer motivo dos Documentos da Operação, desde que: (i) tais descumprimentos não sejam sanados no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação enviada à Companhia nesse sentido; e (ii) o fluxo de pagamento das Debêntures seja afetado em tais hipóteses.

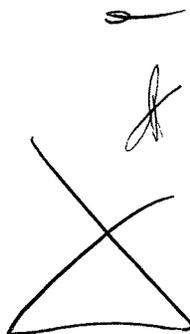
6.5.3. Para fins do item (xvi) da Cláusula 6.5.2 acima, a Devedora enviará até os dias 30 de março, 15 de maio, 15 de agosto e 15 de novembro de cada ano as respectivas demonstrações financeiras ou informações trimestrais, conforme o caso, juntamente com o cálculo dos índices previstos no referido item (xvi) da Cláusula 6.5.2 acima. Tal verificação será realizada pelo Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos documentos e informações previstos nesta Cláusula 6.5.3.

6.6. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento Não Automático, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral Série 138, uma Assembleia Geral Série 139 e uma Assembleia Geral Série 140 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento. Caso (i) a Assembleia Geral Série 138, a Assembleia Geral Série 139 ou a Assembleia Geral Série 140 não sejam instaladas nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) caso seja instalada mas não haja quórum de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de titulares de CRI Série 138 em Circulação, de titulares de CRI Série 139 em Circulação ou de titulares de CRI Série 140 em Circulação para deliberar a respeito da matéria, ou (iii) caso a Assembleia Geral Série 138, a Assembleia Geral Série 139 e/ou a Assembleia Geral Série 140, conforme o caso, seja instalada, haja quórum para deliberação e os respectivos titulares de CRI Série 138, titulares de CRI Série 139 e/ou os titulares de CRI Série 140, conforme o caso, representando, no mínimo, 2/3 (dois

terços) dos CRI Série 138 em Circulação, dos CRI Série 139 em Circulação e/ou dos CRI Série 140 em Circulação, conforme o caso, decidam pela declaração de cumprimento antecipado de todas as obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração de cumprimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, conseqüentemente dos CRI Série 138, dos CRI Série 139 e/ou dos CRI Série 140, conforme o caso, sendo que a Devedora deverá pagar o montante devido antecipadamente imediatamente a partir do recebimento de comunicação enviada pela Emissora nesse sentido, que deverá ser enviada no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data das referidas Assembleias Gerais ("Prazo para Pagamento Antecipado"). Todavia, caso as Assembleias Gerais acima mencionadas sejam instaladas e haja deliberação de titulares de CRI Série 138, de titulares de CRI Série 139 e/ou de titulares de CRI Série 140, conforme o caso, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI Série 138 em Circulação, dos CRI Série 139 em Circulação e/ou dos CRI Série 140 em Circulação, conforme o caso, contrariamente à declaração da obrigação de pagamento antecipado das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e conseqüentemente dos CRI Série 138, dos CRI Série 139 e/ou dos CRI Série 140, conforme o caso, a Emissora deverá formalizar uma assembleia geral de debenturistas aprovando a não declaração de cumprimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, em questão.

6.7. Na hipótese da Cláusula 6.6 acima, a Emissora declarará o resgate antecipado dos CRI Série 138, dos CRI Série 139 e/ou dos CRI Série 140, conforme o caso, nos termos indicados neste Termo, devendo ser entregue notificação neste sentido pela Emissora à Devedora.

6.8. Caso seja decretado, conforme o caso, o vencimento antecipado automático ou declarada a obrigação de pagamento antecipado das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, e conseqüentemente, o resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme o caso, dos CRI Série 138, dos CRI Série 139 e/ou dos CRI Série 140, conforme o caso, após o recebimento do montante devido antecipadamente, a Emissora efetuará o pagamento integral do respectivo saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da respectiva Remuneração e dos respectivos encargos moratórios (se houver), conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos respectivos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado imediatamente, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de tais recursos aos respetivos Titulares de CRI, conforme o caso. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente

Handwritten signature and a large X mark.

Fiduciário deverá promover a liquidação do respectivo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Nona deste Termo.

6.9. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos eventos acima, comunicar imediatamente a outra Parte.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

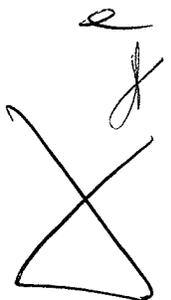
7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação das CCI aos respectivos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá ser elaborado para cada Série e incluir:

- a) data de Emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) valor pago aos titulares de CRI no ano;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor recebido da Devedora; e
- f) saldo devedor das CCI.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário,



declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

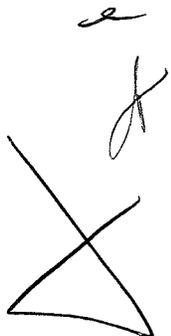
7.5. Fornecimento de Informações Relativas às CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

7.5.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares de CRI que venham a ser publicados; e, (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM n.º 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

7.5.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, mediante solicitação do Agente Fiduciário com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

7.6. A Emissora neste ato declara que:



- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na data de liquidação dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.8. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se ainda a encaminhar para o Agente Fiduciário, os seguintes documentos, no prazo de 10 (dez) dias contados de seu recebimento:

- (i) comprovantes encaminhados pela Devedora atestando o cumprimento da

Destinação dos Recursos, conforme aplicável;

- (ii) comprovantes do atendimento das obrigações dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, notadamente os limites mínimos e de circulação;
- (iii) análises de classificação de risco; e
- (iv) avaliações dos imóveis alienados fiduciariamente, conforme periodicidade definida nos respectivos instrumentos.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. A presente emissão de CRI contará com a garantia de Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. (i) O Crédito Imobiliário Primeira Série conta com as Garantias Primeira Série; (ii) O Crédito Imobiliário Segunda Série conta com as Garantias Segunda Série; e (iii) O Crédito Imobiliário Terceira Série conta com as Garantias Terceira Série.

8.3. A Emissora poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual(is) Garantia(s) constituída(s) excutirá para realizar seu crédito, bem como poderá eleger, a seu exclusivo critério, a ordem de tais excussões, sendo que a excussão de qualquer Garantia não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais Garantias.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário Primeira Série, o Crédito Imobiliário Segunda Série, o Crédito Imobiliário Terceira Série, a CCI Primeira Série, a CCI Segunda Série, a CCI Terceira Série, as Garantias da Primeira Série, as Garantias da Segunda Série, as Garantias da Terceira Série, a Conta Centralizadora Série 138, a Conta Centralizadora Série 139 e a Conta Centralizadora Série 140.

9.2. As CCI e as Garantias permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, o Crédito Imobiliário Primeira Série, o Crédito Imobiliário Segunda Série, o Crédito Imobiliário Terceira Série, a CCI Primeira Série, a CCI Segunda Série, a CCI Terceira Série, as Garantias da Primeira Série, as Garantias da Segunda Série, as Garantias da Terceira Série, a Conta Centralizadora Série 138, a Conta Centralizadora Série 139

e a Conta Centralizadora Série 140 estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado Série 138, o Patrimônio Separado Série 139 e o Patrimônio Separado Série 140 promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento do Crédito Imobiliário Primeira Série, do Crédito Imobiliário Segunda Série e do Crédito Imobiliário Terceira Série representados respectivamente pela CCI Primeira Série, pela CCI Segunda Série e pela CCI Terceira Série e de pagamento da amortização do principal, Juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, a Emissora declara que:

a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem ao Crédito Imobiliário Primeira Série, ao Crédito Imobiliário Segunda Série e ao Crédito Imobiliário Terceira Série serão de responsabilidade da Emissora; e

c) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário Primeira Série, do Crédito Imobiliário Segunda Série e do Crédito Imobiliário Terceira Série representados respectivamente pela CCI Primeira Série, pela CCI Segunda Série e pela CCI Terceira Série são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor do Crédito Imobiliário Primeira Série, do Crédito Imobiliário Segunda Série e do Crédito Imobiliário Terceira Série representados respectivamente pela CCI Primeira Série, pela CCI Segunda Série e pela CCI Terceira Série; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado Série 138, pelo Patrimônio Separado Série 139 e pelo Patrimônio Separado Série 140; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade dos Patrimônios Separados.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM n.º 28;
- d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28;
- e) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no Termo;
- g) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo;
- e
- h) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados aos Patrimônios Separados caso a Emissora não o faça;

- c) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônios Separados, a administração transitória dos Patrimônios Separados, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação dos Patrimônios Separados;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação dos Patrimônios Separados;
- e) proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- g) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- j) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- k) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- l) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelos documentos da Oferta, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da companhia emissora;

- n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- p) convocar a respectiva Assembleia Geral de titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- q) comparecer à Assembleia Geral de titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- r) elaborar relatório destinado aos titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as informações listadas no inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM n.º 28;
- s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no seu escritório; (c) na CVM; (d) na CETIP; e (e) na sede do Coordenador Líder;
- t) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 10.1 acima, anúncio comunicando aos titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (r) acima;
- u) manter atualizados os contatos dos titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- w) notificar os titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;

- x) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
e
- z) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Devedora observada a Cláusula Décima Primeira abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$10.000,00) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de liquidação dos CRI, e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

10.4.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, *conference-call*, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão pagas pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos titulares de CRI.

10.4.2.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI, da Emissora ou do Agente Fiduciário e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrante do

Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra o Agente Fiduciário intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI, que serão suportadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão.

10.4.2.2. O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4.2 e 10.4.2.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

10.4.2.3. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

10.4.3. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4, acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, se necessário.

10.4.4. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. Na falta de determinação legal ou regulamentar para substituição, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("INPC") ou aquele que vier a substituí-lo.

10.4.4.1. Se na data de pagamento da remuneração acima prevista não houver divulgação do IPCA, do INPC, ou do índice que vier a substituí-los nos termos da

Cláusula 10.4.4 acima, será aplicada a variação do último índice IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

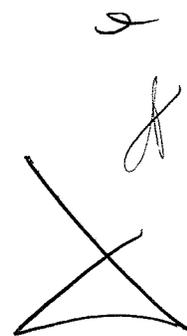
10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, a constituição ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora e, posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos titulares de CRI; ou
- c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12.7 abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.



10.7. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Por meio de voto da maioria absoluta dos titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado Série 138, do Patrimônio Separado Série 139 e/ou do Patrimônio Separado Série 140, conforme o caso, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado Série 138, do Patrimônio Separado Série 139 e/ou do Patrimônio Separado Série 140, conforme o caso, na hipótese de a Assembleia Geral Série 138, a Assembleia Geral Série 139 e/ou a Assembleia Geral Série 140, conforme o caso, deliberar sobre tal liquidação:

- (a) insolvência, pedido ou requerimento por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, sendo que, nesta hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados poderão ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- (e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação que dure por



mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação encaminhada pelo Agente Fiduciário, caso haja recursos suficientes em cada um dos Patrimônios Separados e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(f) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(g) desvio de finalidade dos Patrimônios Separados; e

(h) não substituição do Agente Fiduciário nos prazos e eventos aqui previstos, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração dos Patrimônios Separados pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleias Gerais para deliberar sobre a eventual liquidação dos Patrimônios Separados.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do respectivo Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral Série 138, uma Assembleia Geral Série 139 e/ou uma Assembleia Geral Série 140 com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado Série 138, do Patrimônio Separado Série 139 e/ou do Patrimônio Separado Série 140, conforme o caso.

11.3. A Assembleia Geral Série 138 deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado Série 138, a Assembleia Geral Série 139 deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado Série 139 e Assembleia Geral Série 140 deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado Série 140 ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração dos Patrimônios Separados e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula Décima Primeira.

11.5. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

11.6. Independentemente de qualquer outra disposição deste Termo de Securitização, a insuficiência dos bens dos respectivos Patrimônios Separados não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora, convocar a respectiva Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação de cada um dos Patrimônios Separados, conforme o caso, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei 9.514.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAIS DE TITULARES DE CRI

12.1. Os titulares de CRI Série 138, os titulares de CRI Série 139 e os titulares de CRI Série 140 poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral Série 138, em Assembleia Geral Série 139 e Assembleia Geral Série 140, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI Série 138, dos titulares de CRI Série 139 ou dos titulares de CRI Série 140, conforme o caso.

12.2. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) pela CVM ou: (i) no caso da Assembleia Geral Série 138, por titulares de CRI Série 138 que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI Série 138 em Circulação, (ii) no caso da Assembleia Geral Série 139, por titulares de CRI Série 139 que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI Série 139 em Circulação, e (iii) no caso da Assembleia Geral Série 140, por titulares de CRI Série 140 que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI Série 140 em Circulação.

12.2.1. Sem prejuízo do acima disposto, deverão ser convocadas Assembleias Gerais pela Emissora sempre que a Devedora convocar uma assembleia geral no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo facultado à Devedora a participação nas Assembleias Gerais referidas neste item.

12.3. A convocação da Assembleia Geral Série 138, a convocação da Assembleia Geral Série 139 e a convocação da Assembleia Geral Série 140 deverá ser realizada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 11.2 acima, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI Série 138, de titulares de CRI Série 139 e/ou de titulares de CRI Série 140, conforme o caso, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI Série 138 em Circulação, dos CRI Série 139 em Circulação e/ou dos CRI Série 140 em Circulação, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.3.1. Somente após a orientação de titulares de CRI Série 138, de titulares de CRI Série 139 e/ou de titulares de CRI Série 140, conforme o caso, a Emissora deverá exercer seu

direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os titulares de CRI Série 138 não compareçam à Assembleia Geral Série 138, os titulares de CRI Série 139 não compareçam à Assembleia Geral Série 139 e/ou os titulares de CRI Série 140 não compareçam à Assembleia Geral Série 140, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.2. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos titulares de CRI ou à Emissora.

12.4. A presidência das Assembleias Gerais caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante da Emissora;
- b) ao titular de CRI Série 138 eleito pelos demais, no caso de Assembleia Geral Série 138, ao titular de CRI Série 139 eleito pelos demais, no caso de Assembleia Geral Série 139 ou ao titular de CRI Série 140 eleito pelos demais, no caso de Assembleia Geral Série 140; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

12.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os titulares de CRI Série 138, os titulares de CRI Série 139 e/ou os titulares de CRI Série 140, conforme o caso, poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. Para os fins deste Termo, exceto se previsto de outra forma no presente instrumento, as deliberações (i) em Assembleia Geral Série 138 serão tomadas por titulares de CRI Série 138 representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Série 138 em Circulação; (ii) em Assembleia Geral Série 139 serão tomadas por titulares de CRI Série 139 representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Série 139 em Circulação; e (iii) em

Assembleia Geral Série 140 serão tomadas por titulares de CRI Série 140 representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Série 140 em Circulação.

12.7.1. A cada CRI Série 138 em Circulação corresponderá um voto na Assembleia Geral Série 138, cada CRI Série 139 em Circulação corresponderá um voto na Assembleia Geral Série 139 e cada CRI Série 140 em Circulação corresponderá um voto na Assembleia Geral Série 140, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

12.8. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.9. As deliberações tomadas pelos titulares de CRI Série 138 em Assembleia Geral Série 138, pelos titulares de CRI Série 139 em Assembleia Geral Série 139 e/ou pelos titulares de CRI Série 140 em Assembleia Geral Série 140, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI Série 138 em Circulação, de CRI Série 139 em Circulação e de CRI Série 140 em Circulação, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral Série 138, à Assembleia Geral Série 139 e/ou à Assembleia Geral Série 140, conforme o caso, ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a: (i) Assembleia Geral Série 138 a que comparecem todos os titulares de CRI Série 138, (ii) Assembleia Geral Série 139 a que comparecem todos os titulares de CRI Série 139 e (iii) Assembleia Geral Série 140 a que comparecem todos os titulares de CRI Série 140, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

12.11. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral Série 138, Assembleia Geral Série 139 e a Assembleia Geral Série 140, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente pela Devedora:

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração dos Patrimônios Separados e na hipótese de liquidação dos Patrimônios Separados, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa mensal de administração dos Patrimônios Separados, no valor de R\$2.213,61 (dois mil, duzentos e treze reais e sessenta e um centavos), já incluído neste valor todo e qualquer tributo, a ser atualizada anualmente pelo IPCA desde a

Data de Emissão das Debêntures, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;

- (ii) taxa de administração dos Créditos Imobiliários, no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), devidos na data de pagamento do Valor da Cessão, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Cessionária;
- (iii) taxa de estruturação e emissão dos Créditos Imobiliários, no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), devidos na data de pagamento do Valor da Cessão, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à RB Capital Serviços de Créditos Ltda., CNPJ/MF n.º 09.120.795/0001-46, sociedade integrante do grupo econômico da Cessionária;
- (iv) os valores devidos à Instituição Custodiante da CCI nos termos das Cláusulas 4.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI;
- (v) despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (vi) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, agências de avaliação, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;
- (vii) os honorários, despesas e custos que sigam condições e práticas de mercado e que sejam razoavelmente incorridos na contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais com especialidade nos assuntos demandados relacionados com procedimentos legais que sejam comprovada e fundamentadamente necessários para resguardar os interesses dos titulares de CRI e para a realização dos Patrimônios Separados;
- (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em procedimentos judiciais que sejam razoável e fundamentadamente ajuizados para resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos dos Patrimônios Separados, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- (ix) honorários, remuneração, despesas incorridas, reembolsos e demais verbas devidas que sigam condições e práticas de mercado e que sejam razoavelmente incorridos pelo Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral de titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as Contas Centralizadoras e as contas correntes a serem utilizadas no âmbito dos Contratos de Garantia;
- (xi) despesas incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos Documentos da Operação;
- (xii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, CETIP, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Cessionária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xiii) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, bem como despesas relativas ao envio de cópias autenticadas dos Documentos da Operação ao Agente Fiduciário;
- (xiv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas comprovadamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra os Patrimônios Separados, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- (xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Devedora;
- (xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou aos Patrimônios Separados e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização como de responsabilidade da Devedora; e
- (xviii) os honorários, despesas e custos dos assessores legais contratados para a implementação da Oferta Pública Restrita e da emissão dos CRI.

13.1.1. As Despesas com valor individual superior a R\$1.000,00 (mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Devedora.

13.2. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas em Assembleia Geral Série 138, em Assembleia Geral Série 139 e/ou em Assembleia Geral Série 140, conforme o caso, e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos por cada titular de CRI, na data da respectiva aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também

deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória n.º 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção

é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "DCI" – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RISCOS

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Cedente, às Garantidoras e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou as Garantidoras. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Para os efeitos deste anexo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, sobre a Devedora, sobre as Garantidoras e sobre a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora, das Garantidoras e da Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora, da Devedora da Cedente ou das Garantidoras, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos já envolveram, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles cambiais e restrições a remessa para o exterior (como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990), limites sobre importações, racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis, alterações de alíquotas e da legislação tributária, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora

e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- inflação;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora, da Devedora, da Cedente ou das Garantidoras, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 7,81% em 2012. Nos 12 meses encerrados em setembro de 2013, o IGP-M apresentou variação de 4,40%. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2011, 2012 2013 e 2014 foram de 10,75%, 11,00%, 10,00% e 11,65%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM e, em setembro de 2015 atingiu a taxa de 14,25%.

De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal vem aumentando as taxas de juros e intervindo no mercado de câmbio e agindo para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora, a Cedente ou as Garantidoras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem

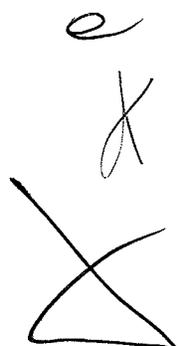
levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora, da Cedente ou das Garantidoras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora, da Devedora, da Cedente e das Garantidoras, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 52,3% em 2002 frente ao Dólar e embora o Real tenha se valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar. Nos anos de 2009 e 2010, o Real havia novamente se valorizado (25,49%, em 2009 e 4,31% em 2010), e novamente se desvalorizou em 2011 (12,58%) e 2012 (8,94%). Até 30 de setembro de 2013, moeda brasileira apresentava desvalorização de 9,13% frente ao Dólar, sendo cotado a R\$2,2300 por US\$1,00 em 30 de setembro de 2013. Desde então, o Real desvalorizou-se ainda mais em relação ao Dólar, sendo cotado a R\$4,0620 em 29 de setembro de 2015. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente e frente a outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora, da Devedora, da Cedente e das Garantidoras

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor



de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Cedente, da Devedora e das Garantidoras de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Cedente, a Devedora e as Garantidoras e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Cedente, das Garantidoras e da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Cedente, das Garantidoras e da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Cedente, das Garantidoras e da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, a Cedente, as Garantidoras e/ou a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora, a Cedente, as Garantidoras e/ou a Devedora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 15 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos

investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores, inclusive em relação à destinação dos recursos oriundos das Debêntures, bem como à caracterização dos créditos decorrentes das Debêntures como créditos imobiliários para fins da emissão dos CRI. Nesses casos, os titulares do CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

A Emissora é dependente de registro de companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária do Imóvel Garantia. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Crescimento da Emissora e seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Distribuição de Dividendos

De acordo com o estatuto social da Emissora, 25% do lucro líquido anual, líquido das deduções legais e estatutárias, deve ser distribuído aos acionistas sob a forma de dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que a Emissora, na qualidade de empresa de capital aberto, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Emissora. Caso qualquer destes eventos ocorra, os acionistas podem não receber dividendos.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo em nossas operações de securitização e consequentemente limitar o nosso crescimento e/ou reduzir a competitividade de nossos produtos.

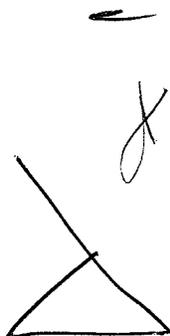
Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Parte da receita da Emissora provem da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir nosso escopo de atuação, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRI.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Apesar de ter sido instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro das emissões de CRI da Emissora, por meio do termo de securitização, a Emissora ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e não possuir funcionários diretos, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter no caso de falência, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.



FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A inadimplência dos Créditos Imobiliários poderá afetar de forma adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários e do cumprimento pela Devedora e pela Cedente das suas respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão. A eventual inadimplência da Devedora e da Cedente das obrigações representadas pelos Créditos Imobiliários, bem como das demais obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão afetará materialmente a capacidade de pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários e das demais obrigações da Devedora e da Cedente previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI.

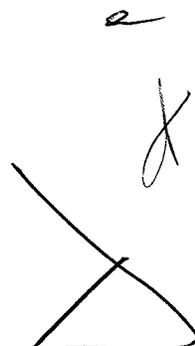
Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

Riscos Relacionados às Garantias dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os titulares de CRI.

a Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série, a Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série, Alienação Terceira Série (em conjunto, as "Alienções Fiduciárias de Imóvel") serão constituídas sobre fração ideal do Imóvel Garantia. Sendo assim, a excussão das Alienações Fiduciárias de Imóvel poderão ser prejudicadas pela dificuldade de se delimitar a exata área objeto da fração ideal do Imóvel Garantia para fins de excussão.

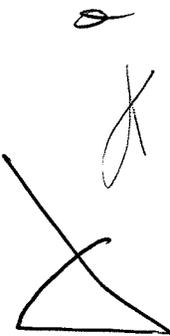


Além disso, (i) conforme previsto na Cláusula 3.4.1 dos Contratos de Alienação Fiduciária, as Garantidoras poderão realizar futuras expansões e/ou alterações e/ou incorporação de torres comerciais ou residenciais no Imóvel Garantia por si ou através de terceiros e/ou alienação de fração ideal do Imóvel Garantia não alienada fiduciariamente em favor da Securitizadora, de forma que, as Garantidoras poderão, a qualquer momento, registrar ou averbar, conforme o caso e independentemente da anuência da Fiduciária ou dos titulares de CRI, quaisquer construções, benfeitorias e/ou similares nas matrículas do Imóvel Garantia, as quais não integrarão as Aliações Fiduciárias de Imóvel, (ii) nos termos da Cláusula 3.4.2 e seguintes dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Garantidoras poderão realizar o desmembramento e/ou remembramento e/ou a criação de novas unidades autônomas e/ou a unificação das matrículas do Imóvel e/ou a retificação das matrículas atuais e futuras, independente de aprovação da Securitizadora ou dos titulares de CRI, desde que tal desmembramento, remembramento ou unificação não prejudique, de qualquer forma, as Aliações Fiduciárias de Imóveis, e (iii) conforme previsto na Cláusula 5.6 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, em caso de excussão das Aliações Fiduciárias de Imóveis as locações existentes no Imóvel Garantia deverão ser mantidas em pena vigência, não podendo ser denunciadas pela Securitizadora ou por eventual adquirente das frações ideais do Imóvel Garantia objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Tais disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis podem prejudicar e dificultar a execução da garantia pelos titulares do CRI, bem como diminuir o valor dos Imóveis, o que impactará diretamente no valor a ser recebido pelos titulares do CRI. Adicionalmente, a existência de locações no Imóvel Garantia poderá impactar o interesse de terceiros em arrematar o imóvel caso seja levado a leilão em virtude da excussão das Aliações Fiduciárias de Imóvel.

Ainda sobre as Aliações Fiduciárias de Imóvel, não é possível assegurar que a totalidade das construções existentes no Imóvel Garantia encontra-se devidamente averbada/registrada em sua matrícula imobiliária, o que pode, eventualmente, significar a existência de pendências fiscais e previdenciárias relacionadas a tais construções. A ausência de regularização das construções existentes sobre o Imóvel Garantia poderá impactar de forma negativa o valor da respectiva fração ideal do Imóvel Garantia em caso de excussão das Aliações Fiduciárias de Imóveis.

Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos titulares de CRI.

Adicionalmente, a Christaltur não é parte dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista, tendo tomado ciência obrigatoriedade de cessão dos recursos de titularidade da Ecisa Engenharia advindos de sua condição de acionista da Christaltur através de notificação específica nesse sentido. Tal fato poderá eventualmente dificultar a imposição para a Christaltur do cumprimento de suas obrigações previstas nos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Acionista, o que impactará negativamente os valores relativos a tais garantias, trazendo prejuízos aos investidores do CRI em caso de execução da garantia.

Handwritten signature and scribble in the bottom right corner of the page.

Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios das Garantias pelas Garantidoras

Conforme previsto nas Garantias, os documentos comprobatórios das Garantias ficarão sob a guarda das Garantidoras, conforme o caso, de forma que uma vez iniciada a excussão das Garantias, a Emissora poderá encontrar dificuldades em obter os referidos documentos que estarão em poder das Garantidoras, o que poderá acarretar em atraso na excussão das Garantias, o que afetará negativamente os interesses dos titulares de CRI.

Risco de Não Constituição das Garantias

A constituição Alienações Fiduciárias de Imóvel, mediante registro no competente Registro de Imóveis, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro da referida Garantia de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, existe o risco de impossibilidade da completa constituição das Garantias acima mencionadas, especialmente, mas sem se limitar, atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias. Não há como assegurar que, na eventualidade de (i) ocorrer o vencimento ou resgate antecipado dos CRI, as Alienações Fiduciárias de Imóvel já tenham sido devidamente constituídas; e (ii) execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos titulares de CRI, sendo que, nessas hipóteses, os titulares de CRI poderão ser prejudicados.

Risco Relativo à Gestão e Controle dos Direitos Creditórios Cedidos pelas Garantidoras

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a gestão e controle dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente nos termos lá previstos continuará sendo efetuada pelo Condomínio Villa Lobos ou por terceiros por ele indicados. A gestão e controle de tais direitos pelo Condomínio Villa Lobos poderá se dar de forma divergente aos interesses dos titulares de CRI, o que poderá impactar negativamente os seus interesses.

Risco Relativo a Aspectos Ambientais

As atividades da Devedora, da Cedente ou das Garantidoras relacionadas à aquisição de terrenos, ao desenvolvimento e a operação de empreendimentos imobiliários, bem como atividades específicas de lojistas dos empreendimentos da Devedora, da Cedente ou das Garantidoras, podem ser consideradas potencialmente poluidoras e/ou danosas ao meio ambiente, estando sujeitas à regulação ambiental.

Nesse sentido, devem ser realizados os devidos processos para obtenção das autorizações e licenciamento perante os órgãos competentes, sendo certo que, no que se refere ao licenciamento

das atividades dos lojistas que ocupam os empreendimentos, estes são os responsáveis pela condução dos processos e obtenção das respectivas licenças e/ou autorizações.

Outrossim, ao longo dos referidos processos de licenciamento podem surgir entraves, tais como a exigência da adoção de medidas compensatórias e/ou mitigadoras, bem como pode haver questionamento em relação às licenças obtidas, por via administrativa e/ou judicial, por parte das autoridades e órgãos competentes – nessas hipóteses, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras atuam de forma diligente para cumprimento das eventuais exigências e/ou medidas, bem como para defender-se de forma adequada, buscando assim, mitigar impactos na operação e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Ainda, existe a possibilidade de que os empreendimentos da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras estejam localizados em áreas contaminadas ou próximas de áreas onde exista contaminação, o que pode nos sujeitar a despesas e custos para a adoção das medidas necessárias para descontaminação e remediação das referidas áreas.

Não é possível assegurar que os empreendimentos da Devedora, incluindo o Imóvel Garantia, tenham todas as licenças ambientais necessárias, quando aplicável, ao seu funcionamento ou que não estejam em área de preservação permanente, o que poderia acarretar prejuízos para a Devedora e/ou para as Garantidoras, bem como prejuízos ou dificuldades na excussão das Garantias..

Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria Jurídica

A auditoria realizada no âmbito da presente Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, à Cedente, às Garantidoras, à Administradora, ao Condomínio e à Pargim Empreendimentos e Participações S.A. ("Pargim"), na qualidade de antecessora do Imóvel Garantia. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a eventual excussão das Garantias.

Processos e contingências envolvendo a Devedora, a Cedente, Garantidoras, Administradora, o Condomínio e a Pargim

Na data de celebração deste Termo de Securitização, a Devedora, a Cedente, as Garantidoras, a Administradora, o Condomínio e a Pargim estão envolvidos em processos judiciais ou administrativos. Caso a Devedora, a Cedente, as Garantidoras, a Administradora, o Condomínio e a Pargim sejam autuadas, processadas, ou sejam alvo de procedimento judicial ou administrativo similar por parte das autoridades competentes, ou, ainda, caso as atuais autuações ou processos, judiciais ou administrativos relacionados à Pargim (na qualidade de antecessora do Imóvel Garantia), a Devedora, a Cedente, as Garantidoras, a Administradora ou o Condomínio sejam julgados de forma desfavorável aos seus respectivos interesses, a Emissão, o pagamento dos

Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como ao valor e liquidez da garantia poderão ser negativamente afetados. Além disso, podem haver outros passivos ou débitos com potencial risco de impactar negativamente a Emissão, o Imóvel Garantia, o valor e liquidez da garantia, o pagamento dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, não é possível assegurar que a outorga das Garantias no âmbito da Emissão e a aquisição do Imóvel Garantia pela Pargim ou pelas Garantidoras não tenham ocorrido durante execuções fiscais ou execuções por credores em geral envolvendo a Devedora, a Cedente, as Garantidoras, a Administradora, o Condomínio e a Pargim. Dessa forma, caso se verifique tal hipótese, os Titulares dos CRI podem ter dificuldades em executar tais Garantias e ainda sofrer prejuízos caso sejam verificadas fraude à execução e/ou fraude contra credores.

Risco de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel

As Alienações Fiduciárias de Imóvel serão constituídas sobre frações ideais do Imóvel Garantia. Considerando que a Ecisa e a VL100 alienaram fiduciariamente para a Securitizadora apenas a fração ideal de (i) 16,06% (dezesesseis inteiros e seis centésimos por cento) do Imóvel Garantia no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel Primeira Série, (ii) 12,05% (doze inteiros e cinco centésimos por cento) do Imóvel Garantia no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel Segunda Série, e (iii) 8,03% (oito inteiros e três centésimos por cento) do Imóvel Garantia no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel Terceira Série. A excussão da garantia representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser prejudicada pela dificuldade de se delimitar a exata área objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de excussão. Além disso, eventuais ônus existentes ou que venham a ser constituídos pelas Garantidoras ou pelos demais proprietários do Imóvel Garantia nas frações ideais remanescentes do Imóvel Garantia, poderão dificultar a eventual excussão das Alienações Fiduciárias de Imóvel.

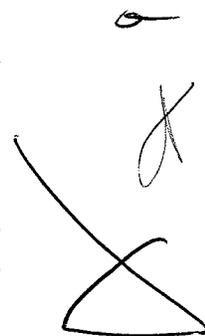
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA PÚBLICA RESTRITA

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário para a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado

Handwritten signature and scribble in the bottom right corner of the page.

para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da emissão.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia de titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Na hipótese dos titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.

Quórum de deliberação nas Assembleias de titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de titulares de CRI, salvo se previsto de forma adversa no presente Termo, serão aprovadas por 50% (cinquenta) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Geral.

O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Os CRI não asseguram a seus titulares quaisquer direitos sobre os Empreendimentos

Os CRI não asseguram a seus titulares qualquer direito sobre os empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora ou dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora.

Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de

créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

As remunerações produzidas por CRI, quando auferidas por pessoas físicas, estão atualmente isentas de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033. Poderá vir a existir legislação revogando a referida isenção fiscal, estabelecendo a tributação dos rendimentos auferidos pelas pessoas físicas em decorrência dos CRI pelo imposto sobre a renda na fonte.

Risco de Resgate / Amortização Extraordinária / Vencimento Antecipado dos CRI ou Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, a amortização extraordinária parcial, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, inclusive, mesmo havendo recursos (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado total, da amortização extraordinária parcial, do vencimento antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) nos casos aplicáveis, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Adicionalmente, a ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado, a amortização extraordinária parcial poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Riscos associados aos prestadores de serviços

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como agente fiduciário, banco mandatário/liquidante, escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI DI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração dos Créditos Imobiliários deve ser limitada pela Lei de Usura (Decreto-lei n.º 22.626, de 7 de abril de 1933).

Sendo assim, não é possível prever se eventual decisão judicial determinará limitações ao exercício, pela Emissora, de prerrogativas e direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures referentes à cobrança de encargos e/ou juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários e, assim, não é possível prever se, em tais cenários, a remuneração dos CRI que venha a ser determinada pelo Poder Judiciário será ou não inferior à atual Remuneração dos CRI.

Limitação de Ativos da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões e comissões pelos serviços prestados com relação à estruturação de suas emissões. Uma vez que para cada série ou conjunto de séries é instituído patrimônio separado, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários e dos demais valores previstos no Contrato de Cessão pela Emissora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI da presente Emissão.

Na hipótese de a Emissora falir ou ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais bens e direitos a estes vinculados, inclusive o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares de CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco atribuída aos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI no Mercado Secundário

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante a sua vigência poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificação de risco

dos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, o que pode vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA, À CEDENTE E ÀS GARANTIDORAS

O crescimento futuro da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias

As operações da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras poderão ser obrigadas a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, capacidade da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

A Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras possuem um número reduzido de empregados próprios, em razão da natureza da operação de shopping centers, sendo que a utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras, portanto, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas aos terceiros contratados, independentemente de ser assegurado à Devedora, à Cedente e/ou às Garantidoras o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão e, conseqüentemente afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os shopping centers da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras podem afetar adversamente os níveis de ocupação e

locação dos espaços e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para a Cedente e para a Devedora

Os resultados operacionais da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras dependem substancialmente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos *shopping centers* nos quais a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras têm participação e/ou administram. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras operam podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumento do preço das locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso os *shopping centers* não gerem receita suficiente, inclusive para que a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras possam cumprir com suas obrigações, suas condições financeiras e seus resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras e, portanto, a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos das Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos *shopping centers* nos quais a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras têm participação e/ou administram, ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir as receitas de locação e/ou administração que estão atreladas às receitas dos lojistas;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os *shopping centers* que a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras administram estão instalados;
- incapacidade da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras em atrair e manter locatários de primeira linha, tais como as lojas Âncoras e megalojas;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras; e
- mudanças regulatórias no setor de *shopping centers*, inclusive nas leis de zoneamento.

Os resultados operacionais dos shopping centers nos quais a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras têm participação e/ou administram dependem do movimento de consumidores e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas

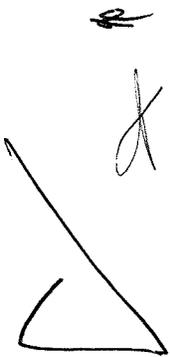
Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras depende do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores nos *shopping centers* nos quais a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras têm participação e/ou administram. Os resultados operacionais e o volume de vendas nos *shopping centers* da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, abertura de novos *shopping centers* competitivos em relação aos da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras e o fechamento ou perda de atratividade de lojas nos *shopping centers* da Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras.

Quaisquer desses fatores podem resultar em uma diminuição no número de clientes que visitam as lojas desses empreendimentos e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras, tendo em vista que a maior parte das receitas da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras provém do pagamento de aluguel pelos lojistas, e, em menor grau, *Merchandising* nos espaços de circulação do público nos *shopping centers*. A queda no número de clientes pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas e aumento dos níveis de inadimplência, além de redução no preço e volume de *Merchandising* nos *shopping centers*. Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais depende do constante crescimento da demanda e diversificação da oferta de produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers* nos quais a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras têm participação e/ou administram, em especial aqueles produtos de alto valor agregado. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global, pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas e, portanto, a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A Devedora, a Cedente e as Garantidoras prestam serviços de administração de shopping centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação. Caso alguma dessas hipóteses ocorra, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras podem ser afetadas de forma adversa

Dentre as atividades realizadas pela Devedora, pela Cedente e pelas Garantidoras encontra-se a administração de *shopping centers*, a qual é regulada por contratos sujeitos a rescisão ou não renovação. Caso referidos contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados, a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras de adimplir os Créditos Imobiliários e demais



obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão poderá ser prejudicada, o que, conseqüentemente, poderia afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A construção de novos shopping centers próximos aos da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras poderá requerer investimentos não programados e/ou dificultar a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras em renovar locações ou locar espaços para novos lojistas

A construção de *shopping centers* em áreas próximas àquelas em que se situam os empreendimentos da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras poderá impactar a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras de locar espaços em condições favoráveis ou ao menos similares as atuais. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras operam poderá demandar um aumento não planejado nos investimentos nos *shopping centers* da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras, o que poderá causar um efeito adverso para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras.

Adicionalmente, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras poderão enfrentar dificuldades para renovar a locação de suas lojas ou locá-las para novos lojistas, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e no lucro operacional da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras. Além disso, a proximidade de concorrentes poderá resultar na mudança dos atuais ou futuros lojistas dos *shopping centers* da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras para os *shopping centers* concorrentes, resultando em uma maior possibilidade de haver vacância de espaços nos empreendimentos da Devedora e/ou da Cedente e, portanto, afetar a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A Devedora e a Cedente podem ser adversamente afetadas em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pelos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos seus shopping centers

Os aluguéis são a principal fonte de receitas da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras. O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão, implicando em redução, dos valores dos aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância nos *shopping centers*, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, podem implicar no não recebimento ou redução da receita da Devedora e/ou da Cedente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para a Devedora e/ou para a Cedente e, portanto, afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

O fato dos shopping centers da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras serem espaços públicos pode gerar consequências que fogem do controle de sua administração, o que poderá acarretar danos materiais à imagem dos shopping centers, além de poder gerar eventual responsabilidade civil para a Devedora, para a Cedente e/ou para as Garantidoras

Os *shopping centers* são espaços de uso público e estão sujeitos a uma série de acidentes em suas dependências, os quais podem fugir ao controle de sua administração e de suas políticas de prevenção, e que, conseqüentemente, podem vir a causar danos aos seus consumidores e frequentadores. No caso da ocorrência de tais acidentes, o *shopping center* envolvido pode enfrentar sérios danos de imagem e materiais, tendo em vista que o movimento dos consumidores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de acidentes nos *shopping centers* que a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras têm participação e/ou que administram pode sujeitar a Devedora e/ou a Cedente à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações. Qualquer desses fatores pode ter um efeito adverso para a Devedora e/ou para a Cedente e, portanto, afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pela Devedora, pela Cedente e/ou pelas Garantidoras podem resultar em prejuízos, o que poderá causar efeitos adversos para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras

A Devedora e a Cedente mantêm contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem seus *shopping centers* e empreendimentos. No entanto, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras não podem garantir que o valor de seguro que mantêm será suficiente para protegê-las de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estão cobertas por suas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, calamidade pública, desastres ambientais e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro dos quais a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras são parte vier a ocorrer, os investimentos podem ser adversamente afetados, obrigando a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos em seu desempenho operacional. Por fim, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras podem não ser capazes de renovar suas apólices de seguro nas mesmas condições atualmente contratadas. Qualquer desses fatores pode ter um efeito adverso para a Devedora e/ou para a Cedente e, portanto, afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A operação regular dos shopping centers da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras depende fundamentalmente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica.

Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos shopping centers e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos *shopping centers* da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras. A diminuição ou interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos e/ou determinadas falhas na prestação de serviços. Para que a Devedora e/ou a Cedente consigam manter tais serviços em funcionamento, como, por exemplo, energia elétrica, a Devedora e/ou a Cedente podem ser forçadas a contratar empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá representar um gasto excessivo para a Devedora e/ou para a Cedente e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer diminuição ou interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios da Devedora e/ou da Cedente poderá gerar efeitos adversos para a Devedora e/ou para a Cedente e, portanto, afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

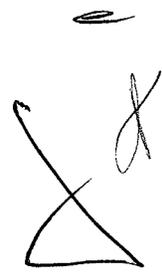
Em alguns dos *shopping centers* da Devedora há sistema de geração de energia própria ou co-geração de energia. A variação no preço dos insumos ou a dificuldade em obter manutenção dos equipamentos poderá prejudicar a capacidade de geração de energia nos *shopping centers*.

Não há gerência da Devedora sobre o preço dos insumos utilizados na geração de energia. Uma variação na oferta desses insumos e na oferta de mão de obra especializada para manutenção dos equipamentos poderá afetar sua capacidade de geração de energia nos *Shopping centers*. Conseqüentemente, passaria a Devedora a ter uma maior dependência dos prestadores de serviços público de energia elétrica.

Alguns dos *shoppings centers* possuem poços artesanais, assim, são integralmente ou em parte dependentes dos mesmos. A dificuldade em obter manutenção da instalação do poço ou uma diminuição na capacidade de extração de água do mesmo, podem comprometer temporariamente o abastecimento do shopping.

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras

O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de



diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (*mix* de lojas), Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias tão ou mais capitalizadas que a Devedora e/ou a Cedente, inclusive em decorrência de ofertas públicas de ações podem passar a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora e/ou da Cedente podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora e/ou a Cedente não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de suas operações poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente seus resultados, o que pode afetar adversamente a Devedora e/ou a Cedente e, portanto, a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

Os contratos de locação no segmento de shopping centers possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras

Os contratos de locação celebrados com os lojistas dos *shopping centers* são regidos pela Lei de Locação, que prevê determinados direitos aos locatários que podem afetar os negócios da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras, tais como o direito do locatário à renovação compulsória do contrato de locação e à revisão do aluguel. No caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos na Lei de Locação, o locatário poderá ter direito à renovação compulsória do contrato de locação, o que poderá impedir ou prejudicar os planos da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras de substituir esse contrato e/ou adaptar o *mix* de lojas de seus *shopping centers*. Adicionalmente, após três anos de vigência do contrato de locação ou de evento previsto para definição do novo aluguel, as bases dos contratos podem ser renegociadas anualmente, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Não havendo acordo sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Nesse sentido, uma decisão judicial pode impedir o pedido de revisão do aluguel para valor maior, bem como pode acatar pedido do inquilino para reduzir o valor do aluguel. Dessa forma, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras ficam sujeitas à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora e/ou da Cedente, podem afetar negativamente a condução dos negócios e causar efeito adverso para a Devedora e/ou para a Cedente e, portanto, para a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

O setor de shopping centers está sujeito a uma extensa regulamentação que poderá implicar maiores despesas ou obstrução ao desenvolvimento de determinados empreendimentos e negócios da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras

As atividades da Devedora, da Cedente e/ou das Garantidoras estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e à locação e condomínio, que afetam suas atividades. A Devedora e a Cedente são obrigadas a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, a Devedora e/ou a Cedente poderão vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais. Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as de natureza tributária, ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas locatários ou à cobrança de estacionamento, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora e/ou para a Cedente, de modo a adequar suas atividades a estas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do Poder Público poderá ter um efeito adverso para a Devedora ou para a Cedente e, portanto, afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A Devedora pode não ser bem sucedida em suas aquisições

Como parte de sua estratégia de negócios, a Devedora tem crescido por meio de aquisições estratégicas e pretende continuar a implementar tal estratégia. A integração com sucesso de novos negócios dependerá da capacidade de gerir tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

A capacidade de continuar a ampliar seus negócios com êxito por meio de aquisições depende de diversos fatores, inclusive da capacidade de identificar *shopping centers* e/ou empresas alvo para aquisições ou de financiar tais aquisições nos mercados financeiro e/ou de capitais a um custo

aceitável e de negociar condições favoráveis em tais operações. Aquisições futuras podem ainda requerer um maior endividamento, o qual poderá afetar adversamente a Devedora.

Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo *shopping centers* ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (*due diligence*) conduzido pela Devedora com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais *shopping centers* podem não ser suficiente para proteger ou compensar a Devedora por eventuais contingências e/ou desvirtuar a atenção de sua administração dos negócios. Uma contingência significativa associada a uma aquisição pode afetar negativamente a Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A Devedora deu início no ano de 2013 à implantação da estratégia de reciclagem de portfólio. Essa estratégia tem como principal objetivo maximizar retorno aos seus acionistas. Há dois principais motivadores para a venda de parte da participação ou da totalidade dos seus shoppings: (i) *shopping centers* nos quais tem uma participação minoritária e não consegue aumentar a mesma; (ii) *shopping centers* nos quais se acredita que a Devedora não poderá adicionar mais valor do que já foi feito.

A Devedora compartilha o controle de seus shopping centers com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos interesses da Devedora

A Devedora divide o controle de seus *shopping centers* com investidores institucionais, tais como fundos de pensão, fundos de investimento e outros investidores que podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora. Dessa forma, a Devedora depende da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem tais empreendimentos. Mencionados investidores, coproprietários nos *shopping centers da Devedora*, podem ter interesses econômicos diversos dos interesses da Devedora, podendo agir de forma contrária à política, estratégia e objetivos da Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o *quorum* necessário para a aprovação destas deliberações, a Devedora pode não conseguir implementar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora. Disputas com sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas e/ou impedir que os administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos negócios, podendo causar efeito adverso para a Devedora e, conseqüentemente, afetar o pagamento dos CRI.

Eventuais dificuldades financeiras de determinadas lojas Âncoras poderão causar um efeito adverso para a Devedora

Eventuais dificuldades financeiras por parte dos locatários de lojas Âncoras nos *shoppings da Devedora* podem causar a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas

lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá afetar adversamente o *mix* de lojas dos *shopping centers* da Devedora, diminuindo a capacidade de atrair consumidores para os lojistas, o que pode causar efeito adverso para a Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

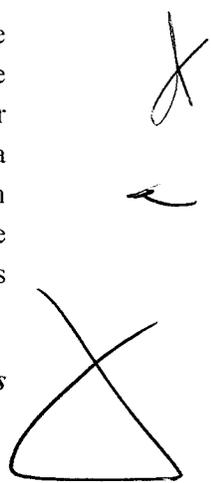
Na qualidade de proprietárias dos imóveis em se encontram os shopping centers nos quais possuem participação, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, as quais podem causar um efeito adverso para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras

Na qualidade de proprietárias dos imóveis em que se encontram os *shopping centers* nos quais possuem participação, a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras estão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora e a Cedente estão sujeitas a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um impacto econômico negativo para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras, e portanto, afetar sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos do da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

Participação em SPEs poderá resultar em riscos adicionais

Os investimentos em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco dos sócios das SPEs enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, na qualidade de sócia das SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações das mesmas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Devedora, afetando adversamente seus resultados e, portanto, o pagamento dos CRI.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora



A legislação contábil brasileira foi atualizada pela lei 11.638/07 de modo a facilitar a convergência com as normas de IFRS, além disso, o CPC emitiu novas normas contábeis que progressivamente foram adotadas às práticas contábeis brasileiras, e continuará a emitir novos pronunciamentos de formar a garantir a conversão das normas emitidas pelos IASB (como por exemplo, IFRS 9 “Financial Instruments: Classification and Measurement”, IFRS 10 “Consolidated Financial Statements”, IFRS 11 “Joint Arrangements”, IFRS 12 “Disclosure of Involvement with Other Entities”).

O IFRS 11 começou a ser efetivo para o período anual iniciado a partir de 1 de janeiro de 2013, o qual elimina a opção de consolidar proporcionalmente as empresas classificadas como controladas em conjunto. Ao invés disso, as empresas que atendem a definição de controladas em conjunto devem ser contabilizadas usando o método da equivalência patrimonial. A aplicação desta nova norma pode impactar as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, devido à mudança no método no qual contabiliza o resultado de certas empresas controladas em conjunto.

Não há garantias que essas modificações não irão impactar negativamente as demonstrações contábeis consolidadas, a posição financeira e a comparabilidade das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora em períodos futuros com as aqui apresentadas e afetar a capacidade da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos do da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras.

A Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras são rés em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados poderão ser desfavoráveis a elas ou ser julgados improcedentes, ou, ainda, não estarem plenamente provisionadas.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora, da Cedente e/ou das Devedoras que eventualmente alcancem valores substanciais, que impeçam a condução de seus negócios conforme inicialmente planejados ou afetem a sua imagem e/ou dos *Shopping centers* que têm participação e/ou administração poderão causar um efeito adverso para a Devedora, a Cedente e/ou as Garantidoras e afetar a capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos do da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A Devedora pode não conseguir implementar integralmente sua estratégia de negócios.

Não há como a Devedora garantir que quaisquer de suas metas e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas. Em conseqüência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas

atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, a Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não seja bem sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora e afetar a capacidade da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos do da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

Alguns dos Shopping centers da Devedora são partes em contratos administrativos com o objetivo de expandir suas instalações a partir da utilização de áreas públicas e, assim, estão sujeitos aos princípios do direito público.

Alguns dos Shopping centers da Devedora são partes em contratos administrativos para adquirir o direito de uso sobre áreas públicas de modo a expandir suas áreas ou construir áreas de estacionamento e, assim, são estão sujeitos às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações) e, em alguns casos ao Decreto-Lei nº 271, de 28 de Fevereiro, 1967 e a outras leis estaduais e municipais.

Contratos administrativos no Brasil são regulamentados pela Lei de Licitações Federal, princípios do direito público e leis estaduais e municipais. De acordo com o artigo 58 da Lei de Licitações, as autoridades governamentais podem (i) alterar unilateralmente os contratos de acordo com o interesse público sem violar os interesses da outra parte, (ii) rescindir o contrato unilateralmente antes do término contratual, (iii) impor penalidades pela total ou parcial inexecução do contrato, e (iv) no caso de serviços indispensáveis, ocupar temporariamente as instalações e propriedade referente ao objeto do contrato de modo a sanar o inadimplemento contratual pela parte privada ou no caso de rescisão do contrato administrativo.

As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras.

De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, alterada pela Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que trata sobre a ordem econômica, quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante. Nesse contexto, deverão ser submetidas ao SBDC as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos

participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$ 750 milhões e, qualquer outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$ 75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual opera, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições da Devedora podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que opera, o que poderia afetar adversamente a capacidade da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos do da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

Riscos relacionados à terceirização de parte substancial das atividades da Devedora podem ser afetadas adversamente.

A Devedora e suas controladas celebraram contratos com empresas terceirizadas, que ass provêm com uma quantidade significativa de mão-de-obra. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem suas obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora e/ou suas controladas podem vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas. Adicionalmente, não se pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão reconhecer vínculo empregatício com a Devedora, o que poderia afetar a capacidade da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações assumidas nos termos do da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

A política de remuneração dos executivos da Devedora está intimamente ligada à performance e à geração de resultados da Devedora, o que pode levar a sua a dirigir os nossos negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

A política de remuneração da Devedora conta com um programa de remuneração variável e um programa de opção de ações. O fato de uma parcela relevante da remuneração de seus executivos estar intimamente ligada à performance e à geração de resultados da Devedora pode levar a sua administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às ações ordinárias de emissão da Devedora.

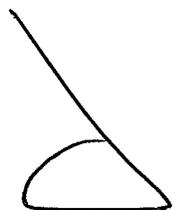
A Devedora poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações, ou adquirir outras sociedades mediante fusão ou incorporação, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no seu capital social.

A Devedora poderá vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de sua emissão. A captação de recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Devedora pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos seus acionistas antigos, o que poderá resultar na diluição da participação do referido investidor nas ações de emissão da Devedora. Os acionistas da Devedora poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio. De acordo com o Estatuto Social da Devedora, deve-se pagar aos seus acionistas, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e poderá não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como a Devedora, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à assembleia geral ordinária que a distribuição seria incompatível com a sua situação financeira. Caso esses eventos ocorram, os titulares de ações da Devedora talvez não recebam dividendos ou juros sobre o capital próprio.

A volatilidade e a iliquidez inerentes ao mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade de os investidores venderem ações ordinárias de emissão da Devedora ao preço e no momento desejados.

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como nossas ações ordinárias, com frequência envolve um risco maior que o investimento em valores mobiliários de emissoras em outros países e geralmente são considerados mais especulativos por natureza. O mercado de valores mobiliários do Brasil é substancialmente menor, menos líquido, mais concentrado e pode ser mais volátil que os grandes mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos da América. Tais características de mercado podem limitar de forma significativa a capacidade dos acionistas da Devedora de vender ações ordinárias de sua emissão de que sejam titulares pelo preço e no momento em que desejarem, o que pode afetar de forma significativa o preço de mercado das ações ordinárias de sua emissão. Se um mercado ativo e líquido de negociação não for desenvolvido ou mantido, o preço de negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora pode ser negativamente impactado. Além disso, o preço das ações vendidas em uma oferta pública está, frequentemente, sujeito à volatilidade imediatamente após sua realização. O preço de mercado de ações da Devedora pode variar significativamente como resultado de vários fatores, alguns dos quais estão fora do controle da Devedora.

Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar os custos e reduzir os retornos e os lucros da Devedora.



As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, janelas, portas, telhas e tubulações. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, poderão aumentar o custo da Devedora para construção e vendas, afetando adversamente os seus negócios e o valor dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

As questões socioambientais

As atividades da Devedora relacionadas à aquisição de terrenos, ao desenvolvimento e a operação de empreendimentos imobiliários, bem como atividades específicas de lojistas dos empreendimentos da Devedora, podem ser consideradas potencialmente poluidoras e/ou danosas ao meio ambiente, estando sujeitas à regulação ambiental.

Nesse sentido, devem ser realizados os devidos processos para obtenção das autorizações e licenciamento perante os órgãos competentes, sendo certo que, no que se refere ao licenciamento das atividades dos lojistas que ocupam os empreendimentos, estes são os responsáveis pela condução dos processos e obtenção das respectivas licenças e/ou autorizações.

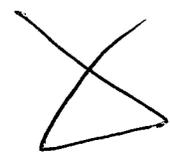
Outrossim, ao longo dos referidos processos de licenciamento podem surgir entraves, tais como a exigência da adoção de medidas compensatórias e/ou mitigadoras, bem como pode haver questionamento em relação às licenças obtidas, por via administrativa e/ou judicial, por parte das autoridades e órgãos competentes – nessas hipóteses, a Devedora atua de forma diligente para cumprimento das eventuais exigências e/ou medidas, bem como para defender-se de forma adequada, buscando assim, mitigar impactos na operação e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Ainda, existe a possibilidade de que os empreendimentos da Devedora estejam localizados em áreas contaminadas ou próximas de áreas onde exista contaminação, o que pode nos sujeitar a despesas e custos para a adoção das medidas necessárias para descontaminação e remediação das referidas áreas.

FATORES DE RISCOS RELATIVOS AO BRASIL

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. Tais situações incluem, sem limitação, (i) mudanças significativas no



ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão. As Partes e a Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle das Partes, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Sempre que solicitado pelos titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão das CCI vinculados pelo presente Termo, preparado nos termos da Cláusula 7.3 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem

constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

18.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

18.7. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.8. As Partes concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e da CETIP ou dos cartórios onde o presente Termo ou a Escritura de Emissão de CCI for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

18.8.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 18.8 acima, este Termo de Securitização será objeto de aditamento, sem necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, para refletir a remuneração aplicável aos CRI Série 140, conforme resultado do procedimento de *bookbuilding* a ser conduzido junto aos potenciais investidores dos CRI Série 140 que serão emitidos com lastro nas Debêntures da Terceira Série.

18.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão

válidos quando previamente assim deliberado pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

18.10.1. Observado o disposto no item 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

18.11 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar (parte), Jardim Europa

São Paulo – SP, CEP 01448-000

At.: Servicing

Fax: (11) 3127-2700

Tel.: (11) 3127-2708

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar
CEP: 20.050-005 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Carlos Alberto Bacha / Sr. Rinaldo Rabello Ferreira
Fax: (21) 2507-1949
Tel.: (21) 2507-1949
E-mail: bacha@pavarini.com.br/rinaldo@pavarini.com.br

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: FORO E JURISDIÇÃO

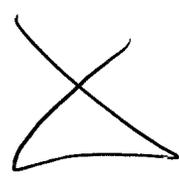
20.1. Lei Aplicável e Jurisdição: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.1.1. As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 9 de junho de 2016.

* * * * *



[Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado, em 9 de junho de 2016, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Glauber da Cunha Santos
RG 09076231-1 (FP/RJ)
CPF 120.547.898-10

Nome:

Cargo:

Felipe Brito da Silva
RG 32928883 (SSP/SP)
CPF 344.909.858-60

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:

Cargo:

Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-91

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

Ana Sofia Almeida
RG: 13.237.858-9
CPF: 060.948.957-70

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

Antonio Bernardo Cheskis
RG: 27.599.744-3
CPF: 152.325.407-69

ANEXO I

Declaração de Custódia

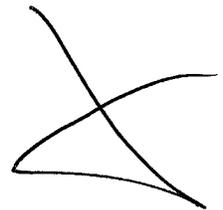
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, em três séries "BRMALLS", Números 001, 002 e 003 (as "CCI"), firmado em 9 de junho de 2016 entre a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário em 9 de junho de 2016 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, os regimes fiduciários pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 9.514/97, regimes fiduciários estes ora registrados nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n.º 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

São Paulo, 9 de junho de 2016.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



e

k

ANEXO II

Tabela de Amortização e Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 138

#	Data de Pagamento Debênture	Data de Pagamento dos CRI	Pagamento da Remuneração	Pagamento da Amortização do Principal	Tai (% Amort.)
1	23/6/2016	27/6/2016	Sim	Sim	0,0500%
2	25/7/2016	27/7/2016	Sim	Sim	0,0500%
3	23/8/2016	25/8/2016	Sim	Sim	0,0501%
4	23/9/2016	27/9/2016	Sim	Sim	0,0501%
5	24/10/2016	26/10/2016	Sim	Sim	0,0501%
6	23/11/2016	25/11/2016	Sim	Sim	0,0501%
7	23/12/2016	27/12/2016	Sim	Sim	0,0502%
8	23/1/2017	25/1/2017	Sim	Sim	0,0502%
9	23/2/2017	1/3/2017	Sim	Sim	0,0502%
10	23/3/2017	27/3/2017	Sim	Sim	0,0502%
11	24/4/2017	26/4/2017	Sim	Sim	0,0503%
12	23/5/2017	25/5/2017	Sim	Sim	0,0503%
13	23/6/2017	27/6/2017	Sim	Sim	0,0503%
14	24/7/2017	26/7/2017	Sim	Sim	0,0503%
15	23/8/2017	25/8/2017	Sim	Sim	0,0504%
16	25/9/2017	27/9/2017	Sim	Sim	0,0504%
17	23/10/2017	25/10/2017	Sim	Sim	0,0504%
18	23/11/2017	27/11/2017	Sim	Sim	0,0504%
19	26/12/2017	28/12/2017	Sim	Sim	0,0505%
20	23/1/2018	25/1/2018	Sim	Sim	0,0505%
21	23/2/2018	27/2/2018	Sim	Sim	0,0505%
22	23/3/2018	27/3/2018	Sim	Sim	0,0505%
23	23/4/2018	25/4/2018	Sim	Sim	0,0506%
24	23/5/2018	25/5/2018	Sim	Sim	0,0506%
25	25/6/2018	27/6/2018	Sim	Sim	0,0506%
26	23/7/2018	25/7/2018	Sim	Sim	0,0506%
27	23/8/2018	27/8/2018	Sim	Sim	0,0507%
28	24/9/2018	26/9/2018	Sim	Sim	0,0507%
29	23/10/2018	25/10/2018	Sim	Sim	0,0507%
30	23/11/2018	27/11/2018	Sim	Sim	0,0507%
31	24/12/2018	27/12/2018	Sim	Sim	0,0508%

32	23/1/2019	25/1/2019	Sim	Sim	0,0508%
33	25/2/2019	27/2/2019	Sim	Sim	0,0508%
34	25/3/2019	27/3/2019	Sim	Sim	0,0508%
35	23/4/2019	25/4/2019	Sim	Sim	0,0509%
36	23/5/2019	27/5/2019	Sim	Sim	0,0509%
37	24/6/2019	26/6/2019	Sim	Sim	0,0509%
38	23/7/2019	25/7/2019	Sim	Sim	0,0509%
39	23/8/2019	27/8/2019	Sim	Sim	0,0510%
40	23/9/2019	25/9/2019	Sim	Sim	0,0510%
41	23/10/2019	25/10/2019	Sim	Sim	0,0510%
42	25/11/2019	27/11/2019	Sim	Sim	0,0510%
43	23/12/2019	26/12/2019	Sim	Sim	0,0511%
44	23/1/2020	27/1/2020	Sim	Sim	0,0511%
45	26/2/2020	28/2/2020	Sim	Sim	0,0511%
46	23/3/2020	25/3/2020	Sim	Sim	0,0512%
47	23/4/2020	27/4/2020	Sim	Sim	0,0512%
48	25/5/2020	27/5/2020	Sim	Sim	0,0512%
49	23/6/2020	25/6/2020	Sim	Sim	0,0512%
50	23/7/2020	27/7/2020	Sim	Sim	0,0513%
51	24/8/2020	26/8/2020	Sim	Sim	0,0513%
52	23/9/2020	25/9/2020	Sim	Sim	0,0513%
53	23/10/2020	27/10/2020	Sim	Sim	0,0513%
54	23/11/2020	25/11/2020	Sim	Sim	0,0514%
55	23/12/2020	28/12/2020	Sim	Sim	0,0514%
56	25/1/2021	27/1/2021	Sim	Sim	0,0514%
57	23/2/2021	25/2/2021	Sim	Sim	0,0514%
58	23/3/2021	25/3/2021	Sim	Sim	0,0515%
59	23/4/2021	27/4/2021	Sim	Sim	0,0515%
60	24/5/2021	26/5/2021	Sim	Sim	0,0515%
61	23/6/2021	25/6/2021	Sim	Sim	0,8333%
62	23/7/2021	27/7/2021	Sim	Sim	0,8403%
63	23/8/2021	25/8/2021	Sim	Sim	0,8475%
64	23/9/2021	27/9/2021	Sim	Sim	0,8547%
65	25/10/2021	27/10/2021	Sim	Sim	0,8621%
66	23/11/2021	25/11/2021	Sim	Sim	0,8696%
67	23/12/2021	27/12/2021	Sim	Sim	0,8772%
68	24/1/2022	26/1/2022	Sim	Sim	0,8850%
69	23/2/2022	25/2/2022	Sim	Sim	0,8929%
70	23/3/2022	25/3/2022	Sim	Sim	0,9009%

e
X

71	25/4/2022	27/4/2022	Sim	Sim	0,9091%
72	23/5/2022	25/5/2022	Sim	Sim	0,9174%
73	23/6/2022	27/6/2022	Sim	Sim	0,9259%
74	25/7/2022	27/7/2022	Sim	Sim	0,9346%
75	23/8/2022	25/8/2022	Sim	Sim	0,9434%
76	23/9/2022	27/9/2022	Sim	Sim	0,9524%
77	24/10/2022	26/10/2022	Sim	Sim	0,9615%
78	23/11/2022	25/11/2022	Sim	Sim	0,9709%
79	23/12/2022	27/12/2022	Sim	Sim	0,9804%
80	23/1/2023	25/1/2023	Sim	Sim	0,9901%
81	23/2/2023	27/2/2023	Sim	Sim	1,0000%
82	23/3/2023	27/3/2023	Sim	Sim	1,0101%
83	24/4/2023	26/4/2023	Sim	Sim	1,0204%
84	23/5/2023	25/5/2023	Sim	Sim	1,0309%
85	23/6/2023	27/6/2023	Sim	Sim	1,0417%
86	24/7/2023	26/7/2023	Sim	Sim	1,0526%
87	23/8/2023	25/8/2023	Sim	Sim	1,0638%
88	25/9/2023	27/9/2023	Sim	Sim	1,0753%
89	23/10/2023	25/10/2023	Sim	Sim	1,0870%
90	23/11/2023	27/11/2023	Sim	Sim	1,0989%
91	26/12/2023	28/12/2023	Sim	Sim	1,1111%
92	23/1/2024	25/1/2024	Sim	Sim	1,1236%
93	23/2/2024	27/2/2024	Sim	Sim	1,1364%
94	25/3/2024	27/3/2024	Sim	Sim	1,1494%
95	23/4/2024	25/4/2024	Sim	Sim	1,1628%
96	23/5/2024	27/5/2024	Sim	Sim	1,1765%
97	24/6/2024	26/6/2024	Sim	Sim	1,1905%
98	23/7/2024	25/7/2024	Sim	Sim	1,2048%
99	23/8/2024	27/8/2024	Sim	Sim	1,2195%
100	23/9/2024	25/9/2024	Sim	Sim	1,2346%
101	23/10/2024	25/10/2024	Sim	Sim	1,2500%
102	25/11/2024	27/11/2024	Sim	Sim	1,2658%
103	23/12/2024	26/12/2024	Sim	Sim	1,2821%
104	23/1/2025	27/1/2025	Sim	Sim	1,2987%
105	24/2/2025	26/2/2025	Sim	Sim	1,3158%
106	24/3/2025	26/3/2025	Sim	Sim	1,3333%
107	23/4/2025	25/4/2025	Sim	Sim	1,3514%
108	23/5/2025	27/5/2025	Sim	Sim	1,3699%
109	23/6/2025	25/6/2025	Sim	Sim	1,3889%

110	23/7/2025	25/7/2025	Sim	Sim	1,4085%
111	25/8/2025	27/8/2025	Sim	Sim	1,4286%
112	23/9/2025	25/9/2025	Sim	Sim	1,4493%
113	23/10/2025	27/10/2025	Sim	Sim	1,4706%
114	24/11/2025	26/11/2025	Sim	Sim	1,4925%
115	23/12/2025	26/12/2025	Sim	Sim	1,5152%
116	23/1/2026	27/1/2026	Sim	Sim	1,5385%
117	23/2/2026	25/2/2026	Sim	Sim	1,5625%
118	23/3/2026	25/3/2026	Sim	Sim	1,5873%
119	23/4/2026	27/4/2026	Sim	Sim	1,6129%
120	25/5/2026	27/5/2026	Sim	Sim	1,6393%
121	23/6/2026	25/6/2026	Sim	Sim	1,6667%
122	23/7/2026	27/7/2026	Sim	Sim	1,6949%
123	24/8/2026	26/8/2026	Sim	Sim	1,7241%
124	23/9/2026	25/9/2026	Sim	Sim	1,7544%
125	23/10/2026	27/10/2026	Sim	Sim	1,7857%
126	23/11/2026	25/11/2026	Sim	Sim	1,8182%
127	23/12/2026	28/12/2026	Sim	Sim	1,8519%
128	25/1/2027	27/1/2027	Sim	Sim	1,8868%
129	23/2/2027	25/2/2027	Sim	Sim	1,9231%
130	23/3/2027	25/3/2027	Sim	Sim	1,9608%
131	23/4/2027	27/4/2027	Sim	Sim	2,0000%
132	24/5/2027	26/5/2027	Sim	Sim	2,0408%
133	23/6/2027	25/6/2027	Sim	Sim	2,0833%
134	23/7/2027	27/7/2027	Sim	Sim	2,1277%
135	23/8/2027	25/8/2027	Sim	Sim	2,1739%
136	23/9/2027	27/9/2027	Sim	Sim	2,2222%
137	25/10/2027	27/10/2027	Sim	Sim	2,2727%
138	23/11/2027	25/11/2027	Sim	Sim	2,3256%
139	23/12/2027	27/12/2027	Sim	Sim	2,3810%
140	24/1/2028	26/1/2028	Sim	Sim	2,4390%
141	23/2/2028	25/2/2028	Sim	Sim	2,5000%
142	23/3/2028	27/3/2028	Sim	Sim	2,5641%
143	24/4/2028	26/4/2028	Sim	Sim	2,6316%
144	23/5/2028	25/5/2028	Sim	Sim	2,7027%
145	23/6/2028	27/6/2028	Sim	Sim	2,7778%
146	24/7/2028	26/7/2028	Sim	Sim	2,8571%
147	23/8/2028	25/8/2028	Sim	Sim	2,9412%
148	25/9/2028	27/9/2028	Sim	Sim	3,0303%

149	23/10/2028	25/10/2028	Sim	Sim	3,1250%
150	23/11/2028	27/11/2028	Sim	Sim	3,2258%
151	26/12/2028	28/12/2028	Sim	Sim	3,3333%
152	23/1/2029	25/1/2029	Sim	Sim	3,4483%
153	23/2/2029	27/2/2029	Sim	Sim	3,5714%
154	23/3/2029	27/3/2029	Sim	Sim	3,7037%
155	23/4/2029	25/4/2029	Sim	Sim	3,8462%
156	23/5/2029	25/5/2029	Sim	Sim	4,0000%
157	25/6/2029	27/6/2029	Sim	Sim	4,1667%
158	23/7/2029	25/7/2029	Sim	Sim	4,3478%
159	23/8/2029	27/8/2029	Sim	Sim	4,5455%
160	24/9/2029	26/9/2029	Sim	Sim	4,7619%
161	23/10/2029	25/10/2029	Sim	Sim	5,0000%
162	23/11/2029	27/11/2029	Sim	Sim	5,2632%
163	24/12/2029	27/12/2029	Sim	Sim	5,5556%
164	23/1/2030	25/1/2030	Sim	Sim	5,8824%
165	25/2/2030	27/2/2030	Sim	Sim	6,2500%
166	25/3/2030	27/3/2030	Sim	Sim	6,6667%
167	23/4/2030	25/4/2030	Sim	Sim	7,1429%
168	23/5/2030	27/5/2030	Sim	Sim	7,6923%
169	24/6/2030	26/6/2030	Sim	Sim	8,3333%
170	23/7/2030	25/7/2030	Sim	Sim	9,0909%
171	23/8/2030	27/8/2030	Sim	Sim	10,0000%
172	23/9/2030	25/9/2030	Sim	Sim	11,1111%
173	23/10/2030	25/10/2030	Sim	Sim	12,5000%
174	25/11/2030	27/11/2030	Sim	Sim	14,2857%
175	23/12/2030	26/12/2030	Sim	Sim	16,6667%
176	23/1/2031	27/1/2031	Sim	Sim	20,0000%
177	26/2/2031	28/2/2031	Sim	Sim	25,0000%
178	24/3/2031	26/3/2031	Sim	Sim	33,3333%
179	23/4/2031	25/4/2031	Sim	Sim	50,0000%
180	23/5/2031	27/5/2031	Sim	Sim	100,0000%

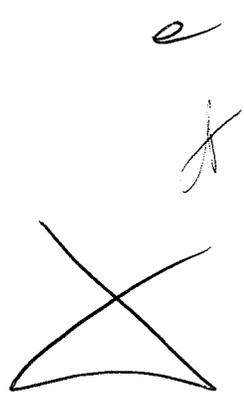
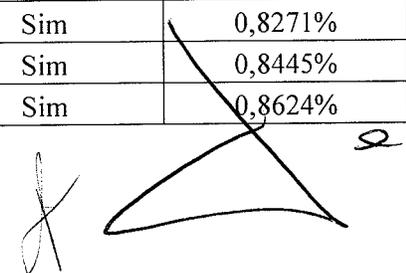


Tabela de Amortização e Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 139

#	Data de Pagamento Debênture	Data de Pagamento dos CRI	Pagamento da Remuneração	Pagamento da Amortização do Principal	Tai (% Amort.)
1	23/06/2016	27/6/2016	Sim	Não	-
2	25/07/2016	27/7/2016	Sim	Não	-
3	23/08/2016	25/8/2016	Sim	Não	-
4	23/09/2016	27/9/2016	Sim	Não	-
5	24/10/2016	26/10/2016	Sim	Não	-
6	23/11/2016	25/11/2016	Sim	Não	-
7	23/12/2016	27/12/2016	Sim	Não	-
8	23/01/2017	25/1/2017	Sim	Não	-
9	23/02/2017	1/3/2017	Sim	Não	-
10	23/03/2017	27/3/2017	Sim	Não	-
11	24/04/2017	26/4/2017	Sim	Não	-
12	23/05/2017	25/5/2017	Sim	Não	-
13	23/06/2017	27/6/2017	Sim	Sim	0,2994%
14	24/07/2017	26/7/2017	Sim	Sim	0,3041%
15	23/08/2017	25/8/2017	Sim	Sim	0,3089%
16	25/09/2017	27/9/2017	Sim	Sim	0,3137%
17	23/10/2017	25/10/2017	Sim	Sim	0,3187%
18	23/11/2017	27/11/2017	Sim	Sim	0,3237%
19	26/12/2017	28/12/2017	Sim	Sim	0,3288%
20	23/01/2018	25/1/2018	Sim	Sim	0,3341%
21	23/02/2018	27/2/2018	Sim	Sim	0,3394%
22	23/03/2018	27/3/2018	Sim	Sim	0,3448%
23	23/04/2018	25/4/2018	Sim	Sim	0,3504%
24	23/05/2018	25/5/2018	Sim	Sim	0,3560%
25	25/06/2018	27/6/2018	Sim	Sim	0,3618%
26	23/07/2018	25/7/2018	Sim	Sim	0,3676%
27	23/08/2018	27/8/2018	Sim	Sim	0,3736%
28	24/09/2018	26/9/2018	Sim	Sim	0,3797%
29	23/10/2018	25/10/2018	Sim	Sim	0,3860%
30	23/11/2018	27/11/2018	Sim	Sim	0,3923%
31	24/12/2018	27/12/2018	Sim	Sim	0,3988%
32	23/01/2019	25/1/2019	Sim	Sim	0,4055%
33	25/02/2019	27/2/2019	Sim	Sim	0,4122%
34	25/03/2019	27/3/2019	Sim	Sim	0,4191%

35	23/04/2019	25/4/2019	Sim	Sim	0,4262%
36	23/05/2019	27/5/2019	Sim	Sim	0,4334%
37	24/06/2019	26/6/2019	Sim	Sim	0,4407%
38	23/07/2019	25/7/2019	Sim	Sim	0,4482%
39	23/08/2019	27/8/2019	Sim	Sim	0,4559%
40	23/09/2019	25/9/2019	Sim	Sim	0,4638%
41	23/10/2019	25/10/2019	Sim	Sim	0,4718%
42	25/11/2019	27/11/2019	Sim	Sim	0,4800%
43	23/12/2019	26/12/2019	Sim	Sim	0,4883%
44	23/01/2020	27/1/2020	Sim	Sim	0,4969%
45	26/02/2020	28/2/2020	Sim	Sim	0,5056%
46	23/03/2020	25/3/2020	Sim	Sim	0,5146%
47	23/04/2020	27/4/2020	Sim	Sim	0,5238%
48	25/05/2020	27/5/2020	Sim	Sim	0,5331%
49	23/06/2020	25/6/2020	Sim	Sim	0,5427%
50	23/07/2020	27/7/2020	Sim	Sim	0,5525%
51	24/08/2020	26/8/2020	Sim	Sim	0,5626%
52	23/09/2020	25/9/2020	Sim	Sim	0,5729%
53	23/10/2020	27/10/2020	Sim	Sim	0,5834%
54	23/11/2020	25/11/2020	Sim	Sim	0,5942%
55	23/12/2020	28/12/2020	Sim	Sim	0,6053%
56	25/01/2021	27/1/2021	Sim	Sim	0,6166%
57	23/02/2021	25/2/2021	Sim	Sim	0,6282%
58	23/03/2021	25/3/2021	Sim	Sim	0,6401%
59	23/04/2021	27/4/2021	Sim	Sim	0,6523%
60	24/05/2021	26/5/2021	Sim	Sim	0,6649%
61	23/06/2021	25/6/2021	Sim	Sim	0,6777%
62	23/07/2021	27/7/2021	Sim	Sim	0,6909%
63	23/08/2021	25/8/2021	Sim	Sim	0,7045%
64	23/09/2021	27/9/2021	Sim	Sim	0,7184%
65	25/10/2021	27/10/2021	Sim	Sim	0,7327%
66	23/11/2021	25/11/2021	Sim	Sim	0,7473%
67	23/12/2021	27/12/2021	Sim	Sim	0,7624%
68	24/01/2022	26/1/2022	Sim	Sim	0,7779%
69	23/02/2022	25/2/2022	Sim	Sim	0,7939%
70	23/03/2022	25/3/2022	Sim	Sim	0,8103%
71	25/04/2022	27/4/2022	Sim	Sim	0,8271%
72	23/05/2022	25/5/2022	Sim	Sim	0,8445%
73	23/06/2022	27/6/2022	Sim	Sim	0,8624%



74	25/07/2022	27/7/2022	Sim	Sim	0,8808%
75	23/08/2022	25/8/2022	Sim	Sim	0,8998%
76	23/09/2022	27/9/2022	Sim	Sim	0,9194%
77	24/10/2022	26/10/2022	Sim	Sim	0,9396%
78	23/11/2022	25/11/2022	Sim	Sim	0,9604%
79	23/12/2022	27/12/2022	Sim	Sim	0,9819%
80	23/01/2023	25/1/2023	Sim	Sim	1,0041%
81	23/02/2023	27/2/2023	Sim	Sim	1,0270%
82	23/03/2023	27/3/2023	Sim	Sim	1,0507%
83	24/04/2023	26/4/2023	Sim	Sim	1,0752%
84	23/05/2023	25/5/2023	Sim	Sim	1,1006%
85	23/06/2023	27/6/2023	Sim	Sim	1,1268%
86	24/07/2023	26/7/2023	Sim	Sim	1,1539%
87	23/08/2023	25/8/2023	Sim	Sim	1,1821%
88	25/09/2023	27/9/2023	Sim	Sim	1,2112%
89	23/10/2023	25/10/2023	Sim	Sim	1,2415%
90	23/11/2023	27/11/2023	Sim	Sim	1,2729%
91	26/12/2023	28/12/2023	Sim	Sim	1,3055%
92	23/01/2024	25/1/2024	Sim	Sim	1,3394%
93	23/02/2024	27/2/2024	Sim	Sim	1,3746%
94	25/03/2024	27/3/2024	Sim	Sim	1,4113%
95	23/04/2024	25/4/2024	Sim	Sim	1,4494%
96	23/05/2024	27/5/2024	Sim	Sim	1,4892%
97	24/06/2024	26/6/2024	Sim	Sim	1,5307%
98	23/07/2024	25/7/2024	Sim	Sim	1,5740%
99	23/08/2024	27/8/2024	Sim	Sim	1,6193%
100	23/09/2024	25/9/2024	Sim	Sim	1,6666%
101	23/10/2024	25/10/2024	Sim	Sim	1,7162%
102	25/11/2024	27/11/2024	Sim	Sim	1,7681%
103	23/12/2024	26/12/2024	Sim	Sim	1,8225%
104	23/01/2025	27/1/2025	Sim	Sim	1,8796%
105	24/02/2025	26/2/2025	Sim	Sim	1,9397%
106	24/03/2025	26/3/2025	Sim	Sim	2,0029%
107	23/04/2025	25/4/2025	Sim	Sim	2,0695%
108	23/05/2025	27/5/2025	Sim	Sim	2,1398%
109	23/06/2025	25/6/2025	Sim	Sim	2,2141%
110	23/07/2025	25/7/2025	Sim	Sim	2,2926%
111	25/08/2025	27/8/2025	Sim	Sim	2,3759%
112	23/09/2025	25/9/2025	Sim	Sim	2,4643%

113	23/10/2025	27/10/2025	Sim	Sim	2,5583%
114	24/11/2025	26/11/2025	Sim	Sim	2,6584%
115	23/12/2025	26/12/2025	Sim	Sim	2,7653%
116	23/01/2026	27/1/2026	Sim	Sim	2,8797%
117	23/02/2026	25/2/2026	Sim	Sim	3,0023%
118	23/03/2026	25/3/2026	Sim	Sim	3,1341%
119	23/04/2026	27/4/2026	Sim	Sim	3,2762%
120	25/05/2026	27/5/2026	Sim	Sim	3,4297%
121	23/06/2026	25/6/2026	Sim	Sim	3,5961%
122	23/07/2026	27/7/2026	Sim	Sim	3,7771%
123	24/08/2026	26/8/2026	Sim	Sim	3,9746%
124	23/09/2026	25/9/2026	Sim	Sim	4,1912%
125	23/10/2026	27/10/2026	Sim	Sim	4,4294%
126	23/11/2026	25/11/2026	Sim	Sim	4,6929%
127	23/12/2026	28/12/2026	Sim	Sim	4,9859%
128	25/01/2027	27/1/2027	Sim	Sim	5,3134%
129	23/02/2027	25/2/2027	Sim	Sim	5,6821%
130	23/03/2027	25/3/2027	Sim	Sim	6,1000%
131	23/04/2027	27/4/2027	Sim	Sim	6,5779%
132	24/05/2027	26/5/2027	Sim	Sim	7,1295%
133	23/06/2027	25/6/2027	Sim	Sim	7,7732%
134	23/07/2027	27/7/2027	Sim	Sim	8,5342%
135	23/08/2027	25/8/2027	Sim	Sim	9,4477%
136	23/09/2027	27/9/2027	Sim	Sim	10,5645%
137	25/10/2027	27/10/2027	Sim	Sim	11,9608%
138	23/11/2027	25/11/2027	Sim	Sim	13,7564%
139	23/12/2027	27/12/2027	Sim	Sim	16,1510%
140	24/01/2028	26/1/2028	Sim	Sim	19,5039%
141	23/02/2028	25/2/2028	Sim	Sim	24,5339%
142	23/03/2028	27/3/2028	Sim	Sim	32,9182%
143	24/04/2028	26/4/2028	Sim	Sim	49,6880%
144	23/05/2028	25/5/2028	Sim	Sim	100,0000%

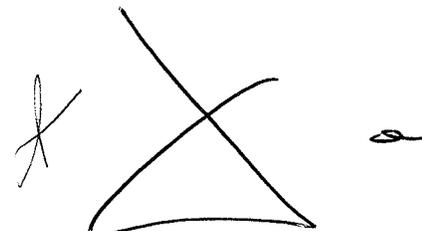


Tabela de Amortização e Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI Série 140

#	Data de Pagamento Debênture	Data de Pagamento dos CRI	Pagamento da Remuneração	Pagamento da Amortização do Principal	Tai (% Amort.)
1	23/6/2016	27/6/2016	Sim	Não	-
2	25/7/2016	27/7/2016	Sim	Não	-
3	23/8/2016	25/8/2016	Sim	Não	-
4	23/9/2016	27/9/2016	Sim	Não	-
5	24/10/2016	26/10/2016	Sim	Não	-
6	23/11/2016	25/11/2016	Sim	Não	-
7	23/12/2016	27/12/2016	Sim	Não	-
8	23/1/2017	25/1/2017	Sim	Não	-
9	23/2/2017	1/3/2017	Sim	Não	-
10	23/3/2017	27/3/2017	Sim	Não	-
11	24/4/2017	26/4/2017	Sim	Não	-
12	23/5/2017	25/5/2017	Sim	Não	-
13	23/6/2017	27/6/2017	Sim	Não	-
14	24/7/2017	26/7/2017	Sim	Não	-
15	23/8/2017	25/8/2017	Sim	Não	-
16	25/9/2017	27/9/2017	Sim	Não	-
17	23/10/2017	25/10/2017	Sim	Não	-
18	23/11/2017	27/11/2017	Sim	Não	-
19	26/12/2017	28/12/2017	Sim	Não	-
20	23/1/2018	25/1/2018	Sim	Não	-
21	23/2/2018	27/2/2018	Sim	Não	-

22	23/3/2018	27/3/2018	Sim	Não	-
23	23/4/2018	25/4/2018	Sim	Não	-
24	23/5/2018	25/5/2018	Sim	Não	-
25	25/6/2018	27/6/2018	Sim	Não	-
26	23/7/2018	25/7/2018	Sim	Não	-
27	23/8/2018	27/8/2018	Sim	Não	-
28	24/9/2018	26/9/2018	Sim	Não	-
29	23/10/2018	25/10/2018	Sim	Não	-
30	23/11/2018	27/11/2018	Sim	Não	-
31	24/12/2018	27/12/2018	Sim	Não	-
32	23/1/2019	25/1/2019	Sim	Não	-
33	25/2/2019	27/2/2019	Sim	Não	-
34	25/3/2019	27/3/2019	Sim	Não	-
35	23/4/2019	25/4/2019	Sim	Não	-
36	23/5/2019	27/5/2019	Sim	Não	-
37	24/6/2019	26/6/2019	Sim	Não	-
38	23/7/2019	25/7/2019	Sim	Não	-
39	23/8/2019	27/8/2019	Sim	Não	-
40	23/9/2019	25/9/2019	Sim	Não	-
41	23/10/2019	25/10/2019	Sim	Não	-

4 2	25/11/2019	27/11/2019	Sim	Não	-
4 3	23/12/2019	26/12/2019	Sim	Não	-
4 4	23/1/2020	27/1/2020	Sim	Não	-
4 5	26/2/2020	28/2/2020	Sim	Não	-
4 6	23/3/2020	25/3/2020	Sim	Não	-
4 7	23/4/2020	27/4/2020	Sim	Não	-
4 8	25/5/2020	27/5/2020	Sim	Não	-
4 9	23/6/2020	25/6/2020	Sim	Não	-
5 0	23/7/2020	27/7/2020	Sim	Não	-
5 1	24/8/2020	26/8/2020	Sim	Não	-
5 2	23/9/2020	25/9/2020	Sim	Não	-
5 3	23/10/2020	27/10/2020	Sim	Não	-
5 4	23/11/2020	25/11/2020	Sim	Não	-
5 5	23/12/2020	28/12/2020	Sim	Não	-
5 6	25/1/2021	27/1/2021	Sim	Não	-
5 7	23/2/2021	25/2/2021	Sim	Não	-
5 8	23/3/2021	25/3/2021	Sim	Não	-
5 9	23/4/2021	27/4/2021	Sim	Não	-
6 0	24/5/2021	26/5/2021	Sim	Sim	100,00%

ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão. -

São Paulo, 9 de junho de 2016.

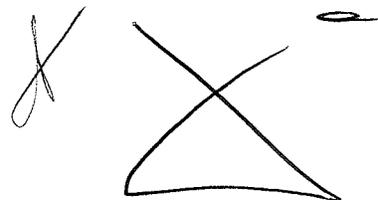
BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV

Declaração da Companhia Securitizadora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública com esforços restritos de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de junho de 2016.

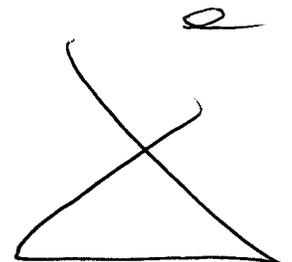
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO V

Declaração do Agente Fiduciário

A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de junho de 2016.

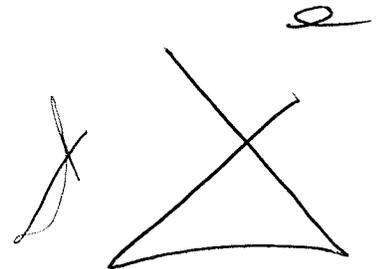
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Handwritten signatures and initials. On the left, a signature that appears to be 'X' with a flourish. On the right, a signature that appears to be 'e' with a flourish.

ANEXO VI

Descrição dos Imóveis vinculados à Emissão

Os recursos obtidos com a emissão das Debêntures serão utilizados para o reembolso ou custeio de novos gastos com obras de construção, revitalização e manutenção, bem como obras de expansão de empreendimentos detidos pela Devedora e/ou suas subsidiárias, incluindo, mas não se limitando:

Empresa	Empreendimento	Produto	Endereço	Finalidades
SPE FORTUNA GESTAO E PARTICIPACOES LTDA - 08.849.664/0001- 31	Top Shopping (matrículas n.ºs 50.190 e 50.474 do 1º Registro de Imóveis de Nova Iguaçu, RJ)	Shopping Center	Av. Gov Roberto Silveira, 540 Centro Nova Iguaçu - RJ - CEP: 26.285-060	Reembolso de gastos já incorridos e custeio de novos gastos, em ambos os casos, com as obras de revitalização e manutenção do empreendimento.
CUIABÁ PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - 15.423.664/0001-30	Shopping Cuiabá (matrícula n.º 29.391 do 7º Registro de Imóveis de Cuiabá, MS)	Shopping Center	Rua Miguel Seror, 697, Santa Rosa - Cuiabá CEP 78040-160	Custeio de novos gastos com a construção do empreendimento que não foram objeto de financiamento prévio.

