Comércio Para as redes, evento em novembro esvazia o Natal e ainda traz risco de redução de margens de lucro

Varejo tenta mudar data do 'Black Friday'

Adriana Mattos
De São Paulo

Grandes varejistas chegaram a discutir a mudança na data do "Black Friday" este ano e, sem uma unidade em torno do assunto, estão em conversas para alterar o mês do evento em 2018. Há um visível incômodo, por parte das redes, por conta dos efeitos negativos dessas vendas nas margens das companhias, apurou o **Valor**.

As conversas chegaram a ocorrer em comitês do Instituto para o Desenvolvimento do Varejo (IDV) e entre associações setoriais para uma alteração ainda neste ano. Em 2018, o evento promocional deve migrar de novembro para o fim de agosto ou início de outubro, período sem datas comemorativas relevantes e mais distante do Natal.

Desta forma, a nova data não afetaria as compras de dezembro, que nos últimos anos têm sido antecipadas para a última semana de novembro, quando ocorre a "Black Friday" no Brasil. Este é um dos objetivos principais da alteração no calendário: evitar o esvaziamento do Natal.

Quando chegou ao país, há sete anos, a data ajudou a elevar as vendas em novembro, um mês com demanda mais fraca. Percebe-se que, agora, não só o Natal acabou se enfraquecendo como, com a crise, cresceu a caça às ofertas de produtos, muitas vezes, com rentabilidades baixas.

Já haverá, neste ano, um esforço das cadeias líderes de mercado em reduzir o volume de itens em oferta. Continuará a ser feito muito "barulho" em torno da data, diz um executivo do setor, com ações promocionais na TV e nos sites, mas o total de itens ofertados deve cair em relação à "Black Friday" de 2016. O Google estimou alta de 15% a 20% nas vendas da edição deste ano — em 2016, a alta foi de 17%.

Há três semanas, a mudança da data ainda este ano voltou a ser cogitada numa das reuniões dos comitês do IDV, mas houve uma oposição ao avanço do debate — em parte, porque as estratégias para o evento promocional já estão montadas.

O **Valor** apurou que redes como Renner, Grupo Pão de Açúcar e O Boticário já eram favoráveis a uma mudança neste ano. Representantes da indústria de eletrônicos e de eletrodomésticos defenderam a manutenção desta edição do evento em novembro mesmo.

"No fim, quem tem que definir o preço e as condições ao consumidor, como pagamento de frete, é o varejo. No dia do evento, se o nível de agressividade dos concorrentes é grande, é a loja que decide se reduz seu ganho e faz a venda para não perder cliente. A indústria não tem perda, porque já fechou a venda para a loja em determinadas condições", diz uma fonte que acompanha o assunto.

Governo incentiva cruzeiro marítimo

Turismo

De Brasília

O governo espera recuperar a atratividade para cruzeiros marítimos no Brasil, aproveitando a posição destacada em vantagens naturais para o desenvolvimento do turismo, e prepara um enfrentamento aos principais entraves considerados para a dificuldade em ampliar a participação do país em rotas e viabilizar novos destinos para embarque e desembarque de turistas pelo país: custo operacional e burocracia.

Parte desses desafios será debatida hoje durante o seminário "Cruzeiros Marítimos: o momento é esse", promovido em Brasília pela Associação Brasileira de Cruzeiros Marítimos (Clia-Abremar Brasil), com o apoio do Ministério do Turismo e a participação de órgãos como Agência Nacional de Transportes Aquaviários (Antaq), Receita Federal e Anvisa. Também participarão gestores municipais de cidades com potencial para atração dessa atividade turística.

O objetivo é desenvolver ações para melhorar a infraestrutura, buscar uma racionalização na cobrança de impostos do segmento e regular situações diversas, desde relações de trabalho marítimo e acordos diplomáticos até questões envolvendo logística diretamente nos portos, que podem ser transformados em polos de desenvolvimento.

Um avanço considerado importante pelo setor foi a Lei da Migração, em estágio de regulamentação. A partir dessa nova etapa, prevista para ocorrer até novembro, não será mais necessário concessão de visto para tripulantes de cruzeiros marítimos, o que pode gerar, segundo dados do setor, uma redução de até R$ 500 mil no custo de operação de cada navio em circulação com o fim do pagamento de taxas.

Também busca-se combater a insegurança jurídica para mão de obra no trabalho a bordo, a partir da previsão de prevalência da Convenção do Trabalho Marítimo (MLC, na sigla em inglês), da Organização Internacional do Trabalho (OIT), considerando particularidades do tipo de atividade, em relação à Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

No Congresso, um grupo de parlamentares debate uma metodologia para regular os preços do serviço de praticagem, para movimentação de embarcações na região portuária, prevendo um limite para cobrança do serviço em cada zona, tornando-a mais competitiva com as demais tarifas cobradas pelo mundo.

"Tem muito para fazer. E há muito para ganhar", afirma o presidente da Clia-Abremar Brasil, Marco Ferraz. "A gente precisa de apoio para logística. Precisa, como um todo, de um projeto grande: infraestrutura, redução de custos e impostos e de regulação."

Para o melhor aproveitamento da costa brasileira na execução dessa atividade turística, um esforço conjunto pode corrigir algumas distorções, como a ausência de estrutura para recepção de navios cruzeiros em localidades estratégicas e reconhecidamente atrativas para o turismo no país, como Florianópolis (SC), Natal (RN) e Salvador (BA).

"É muito dinheiro que o Brasil está deixando de receber", disse ao **Valor** o ministro do Turismo, Marx Beltrão. "Acreditamos que as regiões Norte e Nordeste, por exemplo, podem ser um futuro Caribe se fizemos o dever de casa", completou o ministro, fazendo referência a um dos principais destinos de viajantes americanos, embora seja uma localidade já amplamente explorada.

O Brasil pode contar com a proximidade geográfica e maior estabilidade geopolítica como componentes adicionais à atratividade de turistas originados dessa região.

A atenção a esse segmento buscada pelo governo do presidente Michel Temer é parte de um esforço de articulação para o desenvolvimento de iniciativas que impulsionem o turismo no país. "É um conjunto de medidas que envolvem vários aspectos. E a soma de tudo, o grande objetivo, é aumentar o número de turistas internacionais e de viajantes pelo Brasil e, consequentemente, gerar empregos no país", disse o ministro do Turismo.

SERGIO DUTTI/VALOR

Ministro Beltrão: "É muito dinheiro que o Brasil está deixando de receber"

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ/MF Nº 06.082.980/0001-03 - NIRE Nº 33.3.0028176-2
Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de agosto de 2017

1. Data, Hora e Local: Realizada no dia 21/08/2017, às 08h, na sede social da ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., localizada na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar – sala 301 (parte), Leblon, RJ ("Cia."). **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Cia. **3. Mesa:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Delcio Mendes, que convidou a Sra. Érica Cristina Martins para secretariá-lo. **4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre: 4.1. **(I)** a aprovação dos termos e condições da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para colocação privada, da Cia. ("Debêntures") que deverá ser utilizada como lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da RB Capital Cia. de Securitização, CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29/12/2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), emitidos com lastro em Cédulas de Crédito Imobiliários ("CCI") representativas das Debêntures ("CRI", "Operação" e "Oferta", respectivamente); **(II)** a aprovação da celebração, pela Cia., dos Contratos de Garantia (conforme adiante definido), quais sejam: *(a) "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças – Bangu"*, a ser celebrado entre a BSC Shopping Center S.A., CNPJ/MF nº 04.556.724/0001-77 ("BSC"), na condição de fiduciante, a Securitizadora, na condição de fiduciária, e a Cia., na condição de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Bangu"); *(b) "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças – BH"*, a ser celebrado entre a Boulevard Shopping S.A., sociedade CNPJ nº 08.824.115/0001-02 ("Boulevard Shopping"), na qualidade de Fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Cia., na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel BH" e em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária Bangu, "Contratos de Alienação Fiduciária"); *(c) "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Bangu"*, a ser celebrado entre a BSC, na qualidade do Fiduciante, a Securitizadora, na condição de fiduciária, e a Cia., na condição de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Bangu"); e *(d) o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – BH"*, a ser celebrado entre a Cia., na qualidade do Fiduciante, a Securitizadora, na condição de fiduciária, e a Boulevard Shopping, na condição de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – BH") e em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis – Bangu, simplesmente "Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", e em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária, os "Contratos de Garantia"); **(III)** a realização das seguintes reorganizações societárias (em conjunto as "Reorganizações Societárias") *(a)* operação de reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da BSC, da Alsupra Participações Ltda., CNPJ/MF nº 08.846.029/0001-09 ("Alsupra") e/ou da Cia. e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia Bangu (conforme abaixo definido), direta ou indiretamente, para a Cia. ou para a Alsupra; e *(b)* operação de reorganização societária que envolva a liquidação, a cisão ou incorporação da Boulevard Shopping que resulte na transferência da fração ideal de 70% do Imóvel Garantia BH (conforme abaixo definido) para a Cia. ou para uma subsidiária da Cia.; incluindo a celebração pela Cia. de quaisquer aditamentos aos Contratos de Garantia, bem como de outros instrumentos de garantia, conforme o estabelecido nos Contratos de Garantia, em função das Reorganizações Societárias; e **(IV)** a celebração pela Cia. de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 156ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Cia. de Securitização*", a ser celebrado entre a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., o BB Banco de Investimento S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A. (em conjunto, "Coordenadores"), a Cia., a Securitizadora, a BSC e o Boulevard Shopping ("Contrato de Distribuição"), e dos demais atos e instrumentos necessários ao fiel cumprimento da Operação. 4.2. A autorização à Diretoria da Cia. para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessários à implementação e formalização das matérias tratadas nos itens acima, bem como ratificação de todo e qualquer ato já praticado por representantes da Cia. em relação às matérias previstas nos itens (i), (ii) e (iv) acima. **5. Deliberações:** Instalada a reunião e após a discussão das matérias da ordem de dia, os conselheiros presentes aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o que segue: 5.1. A realização da Emissão, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do *"Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, Para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A."* ("Escritura de Emissão de Debêntures"): **(a) Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R$ 383.558.000,00, na Data de Emissão (conforme definido abaixo). Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 383.558 CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 por CRI, o Valor Total da Emissão será reduzido proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária adicional da Cia. ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), observado o montante mínimo de 300.000 Debêntures, correspondente a R$ 300.000.000,00, que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. **(b) Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única; **(c) Quantidade:** serão emitidas 383.558 Debêntures, observado o disposto na alínea "(a)" acima. **(d) Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures é de R$1.000,00 na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Nominal Unitário"); **(e) Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da Emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão"); **(f) Forma:** as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados; **(g) Conversibilidade:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Cia.; **(h) Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do Art. 58 da Lei das Sociedades por Ações e serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real, independentemente da celebração de qualquer aditamento à Escritura de Emissão, no momento em que forem celebrados os Contratos de Garantia; **(i) Prazo e Data de Vencimento das Debêntures:** as Debêntures terão prazo de vencimento de aproximadamente 5,5 anos a partir da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures"), observadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado (conforme abaixo definidos); **(j) Pagamento das Debêntures:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(k) Resgate Antecipado e Amortização Antecipada:** As Debêntures não poderão ser resgatadas antes da data de vencimento e nem serão amortizadas, de forma facultativa ou compulsoriamente, parcial ou totalmente, sob qualquer hipótese, exceto nas seguintes hipóteses (as "Hipóteses de Resgate Antecipado Total"): (i) de ocorrência de Evento de Ausência de Taxa DI (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures), em que a Cia. não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Debenturista na forma estipulada na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de ocorrência de qualquer reorganização societária que implique em redução do *rating* da Cia., em que o Debenturista não se manifeste ou não seja anuente com a referida operação na forma estipulada na Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) caso o registro dos termos de liberação das Alienações Fiduciárias de Imóveis e demais registros e averbações/registros relacionados existentes sobre a fração ideal de 25,22% do Imóvel Garantia Bangu (conforme abaixo definido) e 70% do Imóvel Garantia BH (conforme abaixo definido) nos registros de imóveis competentes, não seja efetivado no prazo constante da Cláusula 3.1 e seus subitens dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) caso o termo de liberação necessário à liberação do mínimo necessário para prestar 25,22% dos direitos creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária Bangu não seja registrado no (a) Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes no prazo constante do Contrato de Cessão Fiduciária Bangu ou nos Documentos da Oferta, conforme aplicável, ou (b) junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP competente no prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária Bangu ou nos Documentos da Oferta, conforme aplicável; e (v) caso não tenha sido efetivado o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos prazos e condições previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro de quaisquer das Alienações Fiduciárias de Imóvel conforme decisão judicial final da qual não caiba recurso. **(l) Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; **(m) Remuneração das Debêntures:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um percentual máximo de 101,00% da variação acumulada das taxas médias diárias DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), a ser definido de acordo com Procedimento de *Bookbuilding* ("Taxa DI" e "Remuneração das Debêntures", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a data da primeira integralização ("Data de Integralização das Debêntures") ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. **(n) Colocação e Negociação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados; **(o) Garantias:** as Debêntures não contarão com garantias quando de sua emissão. Contudo, como forma de viabilizar a cessão das Debêntures à Securitizadora e a emissão dos CRI, serão constituídas pela Cia., pela BSC e pela Boulevard Shopping, em benefício da Securitizadora quando da cessão das Debêntures à Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as seguintes garantias: **(i)** a alienação fiduciária, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Bangu, da fração ideal de até 25,22% imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde se localiza o empreendimento comercial denominado "Bangu Shopping", situado na Rua Fonseca, nº 240, RJ, assim como seu terreno ("Alienação Fiduciária Bangu" e "Imóvel Garantia Bangu", respectivamente); **(ii)** a alienação fiduciária, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária – BH, da fração ideal de até 70% dos imóveis, objeto das matrículas nº 103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte ou do imóvel que resultar da unificação das referidas matrículas, onde se localiza o empreendimento comercial denominado "Boulevard Shopping BH", situado na Avenida dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, assim como o seu terreno ("Alienação Fiduciária Imóvel BH" e "Imóvel Garantia BH", respetivamente, e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Imóvel Bangu, simplesmente "Alienações Fiduciárias de Imóveis"); **(iii)** a cessão fiduciária, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Bangu, *(a)* de até 25,22% dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial Imóvel Garantia Bangu, totalizando 58.347m² de área bruta locável ("ABL"), nos quais estão localizados diversos salões comerciais, salas de cinema, quiosques, banheiros e postos de atendimento bancário ("Lojas"), incluindo-se em tais direitos creditórios, mas não se limitando a ("Direitos Creditórios de Exploração"): (1) todos os direitos, presentes e futuros, referentes à negociação, cobrança e recebimento de cessão de direito de uso e infraestrutura técnica (CDU), taxas de transferência e quaisquer outros encargos devidos pelos lojistas à Cia. em razão das atividades desenvolvidas no Imóvel Garantia Bangu, sem considerar eventuais expansões. Para fins deste item considera-se "CDU", a importância paga pelos lojistas como retribuição pelos estudos técnicos realizados pela BSC, envolvendo pesquisas de mercado, estudos de viabilidade econômica, de projetos e de alocação do *tenant mix*, garantia de reserva de espaço e direito de participar da estrutura organizacional do Empreendimento Garantia; (2) todos os direitos, presente e futuros, referentes aos aluguéis fixos e variáveis decorrentes das locações e sublocações devidas pelos lojistas cujas Lojas estão localizadas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões; (3) todos os direitos decorrentes da exploração comercial dos respectivos estacionamentos; e (4) todos os demais direitos creditórios, presentes e futuros, que a BSC venha a deter com relação ao Empreendimento Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), sem considerar eventuais expansões, até a liquidação integral das obrigações garantidas no âmbito do CRI, incluindo mas não se limitando a: (A) os direitos creditórios decorrentes de áreas atualmente vagas e/ou ainda não exploradas, tais como os direitos creditórios decorrentes da exploração de quaisquer quiosques; e (B) os direitos creditórios decorrentes dos aluguéis a serem pagos por lojistas que venham a substituir os atuais lojistas do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões e as novas áreas de estacionamento; *(b)* todos os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração que sejam depositados em determinada conta corrente vinculada ("Conta de Arrecadação"), mantida pela BSC, em um banco de primeira linha ("Agente Arrecadador"), cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Agente Arrecadador, na qual a BSC fará com que sejam pagos todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Exploração; e *(c)* todos os valores que sobejarem a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel Bangu, conforme disposto na Cláusula 6.5. do Contrato de Alienação Fiduciária Bangu ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Bangu"); e **(iv)** a cessão fiduciária, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – BH, *(a)* de todos os frutos, rendimentos, reembolso de capital, remuneração e vantagens que forem atribuídos às ações ordinárias, escriturais e nominativas de emissão da Boulevard Shopping de titularidade da Cia., representativas, nesta data, de 70% do capital social da Boulevard Shopping ("Ações"), a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, rendimentos, direitos, vantagens, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma devidos e a qualquer título distribuídos à Fiduciante, assim como todas as outras quantias pagas ou a serem pagas à Fiduciante em decorrência da titularidade das Ações, ou a elas relacionadas ("Dividendos"); *(b)* todos os valores referentes aos Dividendos enquanto em trânsito por conta a ser definido entre as partes que será vinculada à emissão dos CRI, e *(c)* além dos valores que sobejarem a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel BH, conforme disposto na Cláusula 6.5. do Contrato de Alienação Fiduciária BH ("Cessão Fiduciária de Recebíveis – BH" e em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis Bangu, as "Cessões Fiduciárias de Recebíveis" e, em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis, as "Garantias"); **(p) Eventos de Vencimento Antecipado Automático**: As Debêntures contarão com os seguintes eventos de vencimento antecipado automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"): i) liquidação, dissolução ou extinção da Cia., da Boulevard Shopping e/ou da BSC, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, exceto no caso das Reorganizações Societárias; ii) requerimento de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal pela Cia., Boulevard Shopping ou BSC; iii) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Cia., da Boulevard Shopping ou da BSC; iv) transformação da Cia. de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário; v) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Cia., da Boulevard Shopping e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 20.000.000,00; vi) questionamento judicial pela Cia., Boulevard Shopping ou BSC sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão; vii) se for verificada a invalidade, nulidade, inexequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão, por meio de decisão judicial transitada em julgado; viii) inadimplemento, pela Cia., de qualquer obrigação pecuniária oriunda das Debêntures (pagamento de principal e juros), não sanada no prazo de 2 Dias Úteis contado de seu vencimento, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura definido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 7.3.1, item (v) da Escritura de Emissão de Debêntures; ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cia., Boulevard Shopping e/ou BSC, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, exceto nos casos das Reorganizações Societárias. **(q) Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático:** As Debêntures contarão com os seguintes eventos de vencimento antecipado não-automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"): i) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos, indicada na Escritura de Emissão de Debêntures; ii) alteração ou modificação do objeto social disposto no Estatuto Social da Cia. conforme em vigor na data da Escritura de Emissão de Debêntures, que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente; iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Cia., Boulevard Shopping ou a BSC, para quaisquer terceiros e que resulte em alteração de Controle da Cia., da Boulevard Shopping, bem como da BSC, salvo se (a) se a alteração do controle acionário ocorrer de forma que qualquer um dos atuais acionistas que compõem o bloco de controle ou empresas do seu grupo econômico permaneça como controlador direto ou indireto da Cia.; (b) a referida operação não implicar na redução do último *rating* anual da Cia.; ou (c) caso a operação implique na redução do referido *rating* da Cia. e, (c.1) seja obtida a anuência do Debenturista após ter sido comunicado pela Cia. até a data da ocorrência da respectiva operação, observado que o Debenturista deverá se manifestar em até 30 dias contados do recebimento da referida comunicação, sob pena de que, após o referido prazo, a anuência será considerada como não obtida, ou (c.2) em caso de não obtenção da anuência do Debenturista, seja realizado o Resgate Antecipado Total das Debêntures, sendo que, nesta hipótese, a Cia. deverá comunicar a sua intenção em realizar o Resgate Antecipado Total das Debêntures, em até 5 Dias Úteis contados da data na qual a anuência não foi obtida; ou (d) referida operação consistir nas Reorganizações Societárias; iv) descumprimento pela Cia., Boulevard Shopping e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nos Documentos da Operação; v) redução do capital social da Cia., sem a prévia aprovação dos Debenturistas, exceto se (a) para a absorção de prejuízos, ou (b) para os fins das Reorganizações Societárias; vi) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Cia., de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Cia. caso esteja em curso de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no Art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Cia. em vigor nesta data; vii) descumprimento, pela Cia., pela Boulevard Shopping e/ou pela BSC, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação, não sanada em até 15 Dias Úteis contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelo Debenturista à Cia., exceto para obrigações que possuam outro prazo de cura definido na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação; viii) se a Cia., a Boulevard Shopping, a BSC e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, sofrer protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00, por cujo pagamento seja responsável e que no prazo de 10 Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, (a) não seja comprovado que tal protesto foi efetuado por erro ou má-fé e terceiro, (b) o protesto não for cancelado ou sustado, ou (c) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial ou (d) se não houver Depósito em garantia; ix) inadimplemento, pela Cia., por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou por suas coligadas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Cia., quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 20.000.000,00; x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subconvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cia. e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, conforme o caso, e desde que, cumulativamente, (a) tal ato implique diretamente na redução do último rating anual da Cia., e (b) a referida não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, não seja contestada, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 dias contados da data da sua ocorrência; xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cia., Boulevard Shopping e/ou BSC, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas na data em que foram prestadas. As declarações prestadas pela Cia., Boulevard Shopping e/ou BSC, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, incorretas ou incompletas, poderão ser sanadas, quando possível, no prazo até 15 Dias Úteis contados em que a Cia., Boulevard Shopping e/ou a BSC for notificada pela Cia. de tal fato; xii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Cia., Boulevard Shopping e/ou BSC, desde que, cumulativamente, (a) tal ato afete de forma adversa a capacidade da Cia., Boulevard Shopping e/ou BSC de cumprir qualquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 dias contados da data da sua ocorrência; xiii) descumprimento de qualquer obrigação anticorrupção e/ou existência de sentença condenatória transitada em julgado, em razão da prática, pela Cia., de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente; xiv) ocorrência de (i) a sinistro total nos Imóveis Garantia ou (b) sinistro parcial caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução dos Imóveis Garantia seja superior ao período de cobertura do seguro de perda de receitas do Imóveis Garantia, ou (ii) (a) desapropriação total dos Imóveis Garantia ou (b) desapropriação parcial dos Imóveis Garantia que afete a área bruta locável do respectivo Empreendimento Garantia; xv) a inobservância da Legislação Socioambiental, em especial, mas não se limitando, se ocorrer a cassação de qualquer licença ambiental relativa aos Imóveis Garantia ou se durante a vigência da Escritura de Emissão de Debêntures for constatado que os Imóveis Garantia (a) possuem restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (b) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente; xvi) inadimplemento, pela Cia., pela Boulevard Shopping e/ou pela BSC, e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 20.000.000,00 não sanado: (a) no prazo previsto no respectivo contrato, se houver, ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério do Debenturista, que o pagamento não era devido, por qualquer razão; xvii) não observância, pela Cia., dos seguintes índices financeiros cumulativamente (ou seja, a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "a" e "b" abaixo não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado), sendo referidos Índices Financeiros calculados pela Cia. até 10 dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Cia., a serem verificadas pelo Debenturista anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regularmente pela Cia. ("Verificação Anual pelo Debenturista"), observando-se que a primeira Verificação Anual pelo Debenturista ocorrerá com base nos resultados de 31/12/2017 ("Índice Financeiro"): (a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes. (b) relação entre: (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4), por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 vezes; e (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4), por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 vezes; e (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4), por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 vezes. (c) Para fins do presente item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições: "Dívida Líquida" significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Cia. divulgada ao mercado e à CVM: (a) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (b) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); e "EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Cia. divulgadas ao mercado e à CVM: o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos. **(r) Repactuação:** As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada; **(s) Preço de Subscrição