

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 145ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

## RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - CVM nº 18.406 - CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22  
Rua Amauri, nº 255, 5º andar (parte), CEP 01448-000, São Paulo - SP



Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por



## ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 06.082.980/0001-03 - CVM nº 21.300  
Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar (parte), sala 301, CEP 22431-050, Rio de Janeiro - RJ

Código ISIN DOS CRI nº BRRBRACRI465

CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI FEITA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: "AAsf(bra)"  
REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: CVM/SRE/CRI/2017/002

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e 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 ("**Itaú BBA**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**", nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM nº 400**"), em conjunto com as Instituições Participantes (conforme definido no Prospecto), comunicam, nesta data, o início da emissão pública de 180.000 (cento e oitenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar (parte), Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.157.648 ("**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**" ou "**Securitizadora**", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 1º de março de 2017 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o total de:

**R\$180.000.000,00**  
(cento e oitenta milhões de reais)

sendo que a oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 400 e com a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM nº 414**").

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização ("**Termo de Securitização**").

### 1. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO E TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**1.1. Aprovações Societárias da Emissão: 1.1.1.** A Emissão e a Oferta foram autorizadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 23 de novembro de 2016, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 7 de dezembro de 2016 sob o nº 520.321/16-9.

**1.2. Termo de Securitização: 1.2.1.** A Emissão é regulada pelo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização ("**Termo de Securitização**" ou "**Termo**"), que foi celebrado entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, contato Nathalia Machado Loureiro, Marcelle Motta Santoro e Sr. Marco Aurélio Ferreira, com telefone (21) 3385-4565, site: <http://www.pentagonotrustee.com.br/> e E-mail: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br), na qualidade de agente fiduciário da Oferta ("**Agente Fiduciário**") em 14 de fevereiro de 2014.

### 2. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO

**2.1.** Os créditos imobiliários vinculados aos CRI são representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("**CCI**") emitida pela BSC Shopping Center S.A. ("**Cedente**" ou "**BSC**") e consiste nos direitos de crédito decorrentes das 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures de emissão da Aliansce Shopping Centers S.A. ("**Devedora**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*" ("**Debêntures**" e "**Escritura de Emissão de Debêntures**", respectivamente) com data de emissão de 1º de março de 2017 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), bem como de 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 ("**Créditos Imobiliários**").

### 3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

**3.1. Valor Nominal Unitário dos CRI: 3.1.1.** Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

**3.2. Número de Série: 3.2.1.** A Emissão foi realizada em série única, que corresponde à 145ª série da 1ª Emissão de CRI da Emissora ("**Série**").

**3.3. Quantidade de CRI: 3.3.1.** Foram emitidos 180.000 (cento e oitenta mil) CRI.

**3.4. Valor Total da Emissão: 3.4.1.** O valor total da Emissão é de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI ("**Valor Total da Emissão**").



**3.5. Forma: 3.5.1.** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na BM&FBOVESPA e/ou CETIP e/ou o extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI com base nas informações prestadas pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso. **3.5.2.** O Escriturador dos CRI é a Itaú Corretora de Valores S.A.

**3.6. Prazo e Data de Vencimento: 3.6.1.** Os CRI têm prazo de amortização de 1.918 (mil novecentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 1º de junho de 2022, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, regate antecipado ou de vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.

**3.7. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: 3.7.1.** Os CRI serão depositados para distribuição (i) no mercado primário na CETIP, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e; e (ii) no mercado secundário, por meio do (a) Sistema CETIP 21 (“CETIP 21”), administrado e operacionalizado pela CETIP; e/ou (b) PUMA, Trading System (“PUMA”) administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso, e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores e das Instituições Participantes, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 414 e do Contrato de Distribuição.

**3.8. Colocação e Plano de Distribuição: 3.8.1.** Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI aos Investidores sob regime de garantia firme de colocação (“Garantia Firme”), limitada ao montante de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), e será prestada de forma de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, na seguinte proporção: (i) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Coordenador Líder; e (ii) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Itaú BBA, a partir da (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) divulgação deste Anúncio de Início; ou (c) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores (“Data de Início da Oferta”), o que ocorrer por último. A distribuição pública dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP, observado o plano de distribuição descrito no “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora, a Cedente e a Alsupra Participações Ltda., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09 (“Alsupra”) (“Contrato de Distribuição”).

**3.8.1.1** A Garantia Firme será prestada proporcionalmente pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, (i) desde que e somente se satisfeitas todas as Condições Precedentes previstas na Cláusula III do Contrato de Distribuição; e (ii) se até a Data de Integralização existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito ou colocado. A transferência, à Emissora, dos valores relacionados ao exercício da Garantia Firme será realizada pelos Coordenadores na Data de Integralização de acordo com os procedimentos da CETIP para liquidação da Oferta. **3.8.2.**

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 3.8.12 abaixo (“Prazo Máximo de Colocação”). **3.8.3.** Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como “Período de Reserva”, o período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017, inclusive, e 17 de março de 2017, inclusive, enquanto o “Período de Reserva para Pessoas Vinculadas” correspondendo ao período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017, inclusive, e 08 de março de 2017, inclusive, (encerrando-se, portanto, 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva). **3.8.4.** Os Coordenadores, com a expressa anuência da Devedora, elaborou plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual levou em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Devedora, observado que os Coordenadores deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes;

(ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes do consórcio de distribuição recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”). **3.8.5.** Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sejam eles classificados como investidores qualificados, conforme definido no artigo no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, 13 de novembro de 2013, conforme em vigor (“Investidores Qualificados”) ou não, observado o Direcionamento da Oferta. **3.8.6. Direcionamento da Oferta:** Durante o Período de Reserva, os CRI deverão ser direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 80% (oitenta por cento) dos CRI para as pessoas físicas que adquiram qualquer quantidade de CRI, ainda que suas ordens sejam colocadas por meio de *private banks* ou administradores de carteira (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) 20% (vinte por cento) dos CRI para as pessoas jurídicas, além de fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Não Institucionais (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, sejam eles Investidores Qualificados ou não, os “Investidores”), observado o disposto no Contrato de Distribuição. **3.8.7. Oferta Não Institucional:** Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI serão alocados no Dia Útil imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Reserva, para Investidores Não Institucionais que realizarem seu pedido de reserva durante o Período de Reservas ou o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas, conforme o caso. **3.8.7.1** Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de CRI destinados à Oferta Não Institucional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores (“Rateio”), que levará em consideração as considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo ser assegurado: (i) que o tratamento a Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos Investidores;

(iii) que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar do Prospecto da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores; e (iv) que o Rateio não realizará discriminações entre Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (e que tenham Pedidos de Reserva admitidos, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e Investidores Não Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que o Rateio será realizado entre os Investidores Não Institucionais levando-se em consideração tão somente os critérios aqui previstos. Para fins do Rateio, serão desconsideradas as frações de CRI. **3.8.7.2.** Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao Direcionamento da Oferta previsto para os Investidores Não Institucionais, todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. **3.8.7.3.** Os Coordenadores poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, à alocação dos Investidores Não Institucionais, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva admitidos de Investidores Não Institucionais, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, o critério de Rateio acima referido. **3.8.8. Oferta Institucional:** A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, acontecerá na data, escolhida de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, na qual será realizado procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva, intenções de investimento e ordens recebidas dentro do Período de Reserva e do Prazo Máximo de Colocação (“Data de Alocação”), e dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta. **3.8.8.1.** Caso o total de CRI constante das intenções de investimento dos Investidores Institucionais exceda a parcela de CRI direcionada para Investidores Institucionais, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, (i) constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como (ii) criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, com ênfase em negociações secundárias. **3.8.8.2.** Na hipótese de não ser atingido o montante de CRI destinado aos Investidores Institucionais, observado o previsto acima, os CRI remanescentes serão direcionados aos Investidores Não Institucionais.

**3.8.9. Direcionamento da Oferta após o Período de Reserva:** Não haverá Direcionamento da Oferta após o Período de Reservas. A alocação dos CRI



aos Investidores será feita de acordo com o disposto nos itens abaixo desta seção. **3.8.10.** Não haverá possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

**3.8.11. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, será aceita a participação na Oferta os investidores que sejam **(i)** controladores ou administradores da Emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores ou administradores das Instituições Intermediárias; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Intermediárias diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços as Instituições Intermediárias; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Intermediárias, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Intermediárias; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Intermediárias desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”), sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. **3.8.11.1.** As Pessoas Vinculadas puderam realizar reservas no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. **3.8.11.2.** As reservas das Pessoas Vinculadas e dos Investidores Não Institucionais serão realizadas por meio do recebimento de Pedidos de Reserva irrevogáveis e irretiráveis, exceto quanto à suspensão e ao cancelamento da Oferta, quanto à alteração ou modificação das circunstâncias e revogação da Oferta e nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. **3.8.11.3.** As Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Prospecto Preliminar, no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição. **3.8.11.4.** Caso haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, aferida na Data de Integralização dos CRI, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais (e, portanto, estejam alocados dentro da parcela do Direcionamento da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais) e tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005 (“Deliberação CVM 476”). Adicionalmente, Pessoas Vinculadas admitidas nos termos acima estarão sujeitas às mesmas regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar. **3.8.12.** A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação; e **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão. **3.8.12.1.** Após o encerramento da Oferta, os Coordenadores deverão divulgar o Anúncio de Encerramento, nos termos da legislação aplicável. **3.8.13.** A Emissora contratará o Formador de Mercado, com interveniência anuência da Devedora, para a prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme em vigor editado pela CETIP), do Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

**3.8.14.** Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

**3.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: 3.9.1.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, em uma única data, pelo seu Valor Nominal Unitário, na data que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI (“Data de Integralização” e “Preço de Integralização”, respectivamente). **3.9.1.1.** O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela CETIP: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora previsto nas Cláusulas 4.3 e seguintes do Termo de Securitização. **3.9.2.** A integralização dos CRI será realizada por meio da CETIP, conforme o caso, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora. **3.9.3.** Na Data de Integralização, os Investidores deverão efetivar a liquidação dos CRI a eles alocados, no valor informado pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes, conforme o caso, por meio de sua conta na CETIP e/ou na BM&FBOVESPA, observados os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

**3.10. Remuneração dos CRI: 3.10.1. Remuneração dos CRI:** A Remuneração dos CRI será paga em 62 (sessenta e duas) parcelas, nas datas especificadas no Anexo II do Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”), sendo que o primeiro pagamento ocorrerá em 3 de maio de 2017 e o último em 1º de junho de 2022 (“Data de Vencimento dos CRI”). O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado integralmente na Data de Vencimentos dos CRI. **3.10.1.1.** O valor nominal unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. **3.10.1.2.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI”), 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. **3.10.1.3.** O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1), \text{ onde:}$$

- J** = Valor da Remuneração dos CRI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
- VNe** = Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- FatorJuros** = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI}), \text{ onde:}$$

- Fator DI** = Produtório das Taxas DI desde a Data de Integralização de CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + 99,00\% \times \text{TDI}_k), \text{ onde:}$$

- n** = Número total de Taxas DI consideradas desde a Data de Integralização de CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro, equivalente ao número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive;
- TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1, \text{ onde:}$$

- k** = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;
- DI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP utilizada com 2 (duas) casas decimais, desde 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à Data de Integralização ou em 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 4 (quatro) Dias Úteis anteriores a data de cálculo, exclusive.



### Observações:

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

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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 dos CRI” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo, no mês de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo, no mês do próximo pagamento da Remuneração dos CRI.

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração dos CRI o “Fator Juros” será calculado até a Data de Vencimento dos CRI, no respectivo mês de pagamento.

**3.10.1.4. Indisponibilidade Temporária da Taxa DI:** Observado o disposto na Cláusula 5.1.5 do Termo de Securitização, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para apuração de “TDI<sub>k</sub>”, 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. **3.10.1.5. Indisponibilidade da Taxa DI:** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal ou judicial de aplicação da Taxa DI aos CRI, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a Taxa SELIC, sendo que na falta da Taxa SELIC (“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 (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização), para que os Titulares de CRI definam, por aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que estiverem presentes na Assembleia, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de Remuneração 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, 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 dos CRI.

**3.10.1.6.** Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva definida na Assembleia Geral DI na forma do item 3.10.2.1.5. acima, a Devedora deverá promover o resgate antecipado das Debêntures, em conformidade com a Cláusula 5.4.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. **3.10.1.7.** Na hipótese específica prevista no item 3.10.2.1.5 acima, não será devido o prêmio previsto na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização.

**3.11. Amortização dos CRI: 3.11.1. Amortização dos CRI: 3.11.1.1.** O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI, ou seja, em 1º de junho de 2022, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = (VNe \times Ta_i), \text{ onde:}$$

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

**VNe** = Conforme definido no item 3.10.1.3 acima;

**Ta<sub>i</sub>** = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II do Termo de Securitização.

**3.11.1.2.** O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito em parcelas sucessivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 3 de maio de 2017, em cada um das datas de pagamento indicadas no Anexo II (cada uma, um “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”) do Termo de Securitização e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J, \text{ onde:}$$

**PMTi** = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**AMi** = Conforme definido acima;

**J** = Conforme definido no item 3.10.1.3 acima.

**3.11.1.3.** 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.

**3.12. Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária e Vencimento Antecipado:**

**3.12.1.** A Emissora promoverá o consequente resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula Sexta do Termo de Securitização: (i) caso a Devedora, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 1º de março de 2019, inclusive, promova o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) mediante recebimento de quaisquer recursos decorrentes de indenização paga em virtude da desapropriação total ou parcial, do Imóvel Garantia nos termos das Cláusulas 4.10 e 4.10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária. **3.12.2.** Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado total ou da amortização extraordinária parcial das Debêntures (“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 do Termo de Securitização, com os termos e condições previstos na Comunicação, conforme previsto nas Cláusulas 6.2.3 e 6.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. **3.12.3.** Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 do Termo, caso a Emissora realize o resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, referida amortização extraordinária ou resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

**3.12.4.** A amortização extraordinária parcial dos CRI será realizada de forma proporcional entre todos os CRI. **3.12.5.** O resgate antecipado total dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, enquanto que a amortização extraordinária parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de: (i) Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI ocorrido, conforme prevista no Anexo II do Termo de Securitização, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e (ii) prêmio flat incidente sobre o valor do resgate antecipado total ou da Amortização Extraordinária Parcial, conforme o caso, equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento). **3.12.6.** Havendo o resgate antecipado dos CRI no caso de não haver acordo entre a Devedora e os Titulares de CRI com relação à taxa substitutiva à Taxa DI, conforme Cláusulas 5.1.5, 5.1.5.1 e 5.1.5.2 do Termo de Securitização, os CRI serão resgatados antecipadamente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral, sendo certo que nesta hipótese o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI e o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI serão calculados nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Securitização. **3.12.7.** Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, e mediante solicitação da Devedora, a Emissora deverá proceder à liberação simultânea da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, automaticamente, de forma que o percentual do Imóvel Garantia a ser liberado, bem como dos direitos creditórios que circulam pela conta arrecadação, será equivalente a 90% (noventa por cento) do resultado da divisão do valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão pelo saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente do Imóvel Garantia e direitos creditórios que circulam pela conta arrecadação que continuarem objeto das Garantias seja equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento). A liberação das garantias na forma aqui prevista não ocorrerá caso algum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido e não tenha sido sanado dentro dos respectivos prazos de cura previstos na Cláusula 6.9 do Termo de Securitização.



**3.13. Resgate Antecipado Obrigatório Total: 3.13.1.** Adicionalmente, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório Total”), caso: **(i)** a Emissora realize o resgate antecipado total das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, se após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não tiver sido efetivado o registro do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recursos, nos termos da Cláusula 3.13.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(ii)** haja o pagamento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão. **3.13.2.** Tão logo a Emissora tome ciência do evento descrito acima, deverá convocar uma Assembleia Geral DI e uma Assembleia Geral IPCA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência. **3.13.2.1.** Caso **(i)** a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou **(ii)** caso seja instalada mas não haja quórum de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação para deliberar a respeito da matéria, ou **(iii)** caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada, haja quórum para deliberação e os titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação decidam pelo Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, a Devedora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturistas demandando o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, sendo que a Devedora deverá pagar o valor de resgate estabelecido na forma da Cláusula 6.8.2 do Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de comunicação enviada pela Emissora neste sentido no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral dos Titulares de CRI. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na assembleia geral contrariamente ao Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturistas aprovando que o Resgate Antecipado Obrigatório Total não será demandado na hipótese em questão. **3.13.2.2.** O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado no prazo previsto na Cláusula 6.8.1 do Termo de Securitização, mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado conforme a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização. **3.13.2.3.** Caso o resgate dos CRI não ocorra na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao montante previsto na Cláusula 6.8.2 do Termo de Securitização, incidentes desde a data em que tais valores seriam devidos até a data de seu efetivo pagamento. **3.13.2.4.** Caso seja decretado o Resgate Antecipado Obrigatório Total, após o recebimento dos valores previstos na Cláusula 6.8.2 do Termo de Securitização, a Emissora efetuará o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, dos Encargos Moratórios (se houver), do prêmio previsto na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais a serem pagos pela Devedora, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização.

**3.14. Vencimento Antecipado: 3.14.1. 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 não amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo dos Encargos Moratórios, dos prêmios previstos nas Cláusulas 6.5 do Termo de Securitização, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos do Termo de Securitização (“Montante Devido Antecipadamente”), na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”). **3.14.2. Vencimentos Antecipado Não Automático:** Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência dos eventos descritos abaixo, não sanados no prazo de cura, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 6.10 do Termo de Securitização (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”). **3.14.3.** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento. Caso **(i)** a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação; ou **(ii)** a referida Assembleia Geral seja instalada **(a)** em primeira convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou **(b)** em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Titulares de em Circulação, decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, sendo que a Devedora deverá pagar o Montante Devido Antecipadamente (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação enviada pela Emissora nesse sentido, que deverá ser enviada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI (“Prazo para Pagamento Antecipado”). **3.14.4.** Na hipótese de vencimento antecipado na forma das Cláusulas 6.9.1, 6.9.2, 6.10 e 6.11 do Termo de Securitização, a Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI, nos termos indicados no Termo de Securitização, devendo ser entregue notificação neste sentido pela Emissora à Devedora. **3.14.5.** Caso o resgate dos CRI não ocorra na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao Montante Devido Antecipadamente, incidentes desde a data em que tais valores seriam devidos até a data de seu efetivo pagamento. **3.14.6.** Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures, e conseqüentemente, dos CRI, após o recebimento do Montante Devido Antecipadamente, a Emissora efetuará o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, dos Encargos Moratórios (se houver), do prêmio previsto nas Cláusulas 6.5 do Termo de Securitização, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados do recebimento do Montante Devido Antecipadamente a serem pagos pela Devedora, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônios Separado nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização.

**3.15. Multa e Juros Moratórios: 3.15.1.** 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.



**3.16. Destinação de Recursos: 3.16.1.** A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se a direcionar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência da Emissora e/ou dos Titulares de CRI. Na mesma data em que for celebrado o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures formalizando as alterações ao Anexo II da mesma, a Emissora e o Agente Fiduciário celebrarão, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, o correspondente aditamento ao Termo de Securitização para alterar seu Anexo VI. Para maiores informações a respeito da destinação dos recursos, consultar a Seção “Destinação de Recursos” na página 79 do Prospecto Definitivo.

**3.17. Regime Fiduciário: 3.17.1.** Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora (“**Regime Fiduciário**”), nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização.

**3.18. Garantias: 3.18.1.** Os CRI contarão com a garantia do Regime Fiduciário e a consequente instituição do patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, respectivamente (“**Patrimônio Separado**”). Além disso, os pagamentos das Obrigações Garantidas (conforme definido no Prospecto Definitivo) em relação aos Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado contam com as seguintes garantias (“**Garantias**”): (i) alienação fiduciária da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) (“**Fração Ideal**”) do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (“**Imóvel Garantia**”), onde se localiza o empreendimento comercial denominado “*Bangu Shopping*”, situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno (“**Empreendimento Garantia**” e “**Alienação Fiduciária de Imóvel DI**”, respectivamente), constituída por meio do “*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Emissora (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**”); e (ii) cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Cedente decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos aluguéis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões (“**Cessão Fiduciária de Recebíveis**”), constituída por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Emissora (“**Contrato de Cessão Fiduciária**” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os “**Contratos de Garantia**”).

**3.19. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: 3.19.1.** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação: (a) pedido 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; ou (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário. **3.19.2.** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral 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. **3.19.3.** A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado 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. **3.19.4.** 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 do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na nesta Cláusula 3.19 acima. **3.19.5.** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 3.19 acima.

**3.20. Locais de Pagamentos: 3.20.1.** Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e/ou 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 do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**3.21. Prorrogação dos Prazos: 3.21.1.** 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. **3.21.2.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

**3.22. Atraso no Recebimento de Pagamentos: 3.22.1.** Sem prejuízo do disposto no item 3.20 acima, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização 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, observado o disposto no item 16 da Cláusula 3.1. do Termo de Securitização.

**3.23. Público-Alvo da Oferta: 3.23.1.** Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores a investidores não qualificados ou qualificados, conforme definido no artigo 9-B da Instrução CVM 539 (“**Investidores**”), observado o Direcionamento da Oferta. Os Coordenadores, com anuência da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Devedora, observado que os Coordenadores deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes do consórcio de distribuição recebam previamente exemplar do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores.

**3.24. Declaração de Inadequação de Investimento: 3.24.1.** O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de *shopping centers*.



**3.25. Publicidade: 3.25.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares de CRI, serão realizadas mediante publicação de edital no jornal “DCI - Diário Comércio Indústria & Serviços (“DCI”), ou em outro jornal que vier a substituí-lo”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. 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. **3.25.2.** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

**3.26. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta: 3.26.1.** A Emissora e/ou os Coordenadores podem requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta. **3.26.2.** Adicionalmente, mediante solicitação à CVM, a Emissora e/ou os Coordenadores podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400. **3.26.3.** Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação. **3.26.4.** A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos meios utilizados para divulgação deste Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400 (“Anúncio de Retificação”). Após a divulgação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores e as Instituições Participantes somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que têm conhecimento das novas condições descritas no Anúncio de Retificação. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio. **3.26.5.** Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelos Coordenadores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação. **3.26.6.** Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

**3.27. Classificação de Risco: 3.27.1.** A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Fitch Ratings Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”), que atribuiu rating “AAsf(bra)” para os CRI. **3.27.2.** A nota de classificação de risco será objeto de revisão a cada período de 3 (três) meses, contados a partir da Data de Emissão, nos termos do artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM nº 414, devendo os respectivos relatórios ser colocados, pela Emissora, à disposição do Agente Fiduciário e dos titulares de CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

**3.28. Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI: 3.28.1.** Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto Definitivo e neste Anúncio de Início, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. A cada CRI corresponderá um voto na assembleia geral de titulares dos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos nos termos das Garantias. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta.

#### 4. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

Os interessados em adquirir os CRI poderão contatar os Coordenadores nos endereços abaixo indicados:

• **Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, 04538-132, São Paulo - SP

**At.:** Daniel Lemos

**Telefone.:** (11) 3526-1300

**Correio Eletrônico:** [estruturacao@xpi.com.br](mailto:estruturacao@xpi.com.br)/[juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Aliasce - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

• **Coordenador**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP

**At.:** Gustavo Porto/Danilo Marteleto

**Telefone:** (11) 3708-2503/3708-3867

**Correio Eletrônico:** [gustavo.porto@itaubba.com](mailto:gustavo.porto@itaubba.com)/[danilo.marteleto@itaubba.com](mailto:danilo.marteleto@itaubba.com)

**Website:** [www.itaub.com.br](http://www.itaub.com.br)

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** <https://www.itaub.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>, neste *website* clicar em “CRI Certificados de Recebíveis Imobiliários”, depois em “2017”, “janeiro” e em “CRI Aliasce - Prospecto Definitivo”.

#### 5. AGENTE FIDUCIÁRIO

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

**CNPJ:** 17.343.682/0001-38

**At.:** Nathalia Machado, Marcelle Motta Santoro e Marco Aurélio Ferreira

**Telefone:** (21) 3385-4565

**Fac-símile:** (21) 3385-4046

**Correio eletrônico:** [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br)

**Website:** <http://www.pentagonotrustee.com.br/>

#### 6. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para informações adicionais sobre a Oferta e os CRI, bem como para obtenção de exemplar do Contrato de Distribuição e do Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Emissora, à BM&FBOVESPA ou à CETIP, nos endereços indicados abaixo, ou ao escritório do Coordenador Líder, nos endereços mencionados no item 4 acima, ou, ainda, acessar as respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM, na BM&FBOVESPA e na CETIP apenas para consulta.

## RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo - SP

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: [http://www.rbcapital.com/arquivos/2017/Prospectos/CRI/RB\\_CAPITAL\\_Prospecto\\_Serie\\_145\\_Aliance.pdf](http://www.rbcapital.com/arquivos/2017/Prospectos/CRI/RB_CAPITAL_Prospecto_Serie_145_Aliance.pdf)

## CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar, Jardim Paulistano, São Paulo - SP

[www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br) (neste website acessar, em "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Prospecto Definitivo CRI Série 145ª")

## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ, ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar "RB Capital Companhia de Securitização" no campo disponível. Em seguida acessar "RB Capital Companhia de Securitização" e posteriormente "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". No website acessar "download" em "Prospecto Definitivo CRI Série 145ª", referente ao Prospecto Definitivo da 145ª série da 1ª (primeira) emissão de CRI da RB Capital Companhia de Securitização)

## BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo - SP

[http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm) (neste site, selecionar o nome da RB Capital Companhia de Securitização e clicar em "Informações Relevantes", em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e acessar o Prospecto Definitivo com data de referência mais recente).

## 7. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

7.1. A Oferta foi registrada perante a CVM em 7 de março de 2017, sob o nº CVM/SRE/CRI/2017/002 para os CRI.

Data do início da Oferta: A partir da data da divulgação deste Anúncio de Início, qual seja, 8 de março de 2017.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA DEVEDORA, DAS CEDENTES E DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS."

"LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA"

8 de março de 2017



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



LUZDIGI.com.br

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

**PINHEIRO GUIMARÃES**  
ADVOGADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

**SOUZA**  
**CESCON**