

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 138ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta – CVM nº 22276
CNPJ/MF nº 12.130.7440001-00

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04506-000

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Companhia Aberta – CVM n.º 20494
CNPJ/MF n.º 51.218.147/0001-93

Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01455-070

**NO VALOR TOTAL DE, INICIALMENTE,
R\$200.000.000,00
(DUZENTOS MILHÕES DE REAIS)**

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI DA EMISSÃO: ‘AAA(exp)sf(bra)’,

ATRIBUÍDO PELA FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRAPCSCRI3B5

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO
DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO
DE FATORES DE RISCO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ANTES DE DECIDIR ADQUIRIR OS CRI, OBJETO DA PRESENTE OFERTA, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM ANALISAR CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO AOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS A EMISSÃO, A DEVEDORA E A EMISSORA ESTÃO EXPOSTAS. EXEMPLARES DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA PODERÃO SER OBTIDOS NOS ENDEREÇOS INDICADOS NAS PÁGINAS 41 E 42 ABAIXO.

ESTE É UM MATERIAL PUBLICITÁRIO DE MALA DIRETA, QUE SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES CLIENTES DOS COORDENADORES POR MEIO ELETRÔNICO.

SUMÁRIO DE TERMOS E CONDIÇÕES

(Os termos definidos em letras maiúsculas referem-se às definições constantes do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A." ("Prospecto Preliminar") que poderá ser obtido nos endereços indicados nas páginas 41 e 42 abaixo).

Securitizadora ou Emissora	Ápice Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o BB – Banco de Investimento S.A. e o Banco Santander (Brasil) S.A.
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os contratos de adesão, nos termos do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição") entre o Coordenador Líder e referidas instituições.
Devedora	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Cedente	CSC 61 Participações Ltda.
Agente Fiduciário e Instituição Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ/MF nº: 17.343.682/0001-38 Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

	<p>CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Nathalia Machado Loureiro, Marcelle Motta Santoro e Marco Aurélio Ferreira</p> <p>Tel.: (21) 3385-4565</p> <p>Website: www.pentagontrustee.com.br</p> <p>E-mail: operacional@pentagontrustee.com.br</p> <p>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, da Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor ("<u>Instrução CVM 583</u>"), as informações de que trata o parágrafo 2º do artigo 6º da Instrução CVM 583 podem ser encontradas no Anexo VIII do Termo de Securitização e no item "Descrição das Funções do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante" da seção "Descrição das Funções da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta" do Prospecto Preliminar.</p>
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Créditos Imobiliários Vinculados aos CRI	Créditos Imobiliários oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada de emissão da Devedora objeto do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.</i> " a ser celebrado entre a Devedora e a Cedente (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> "), representados por uma cédula de crédito imobiliário emitida pela Cedente (" <u>CCI</u> "), com valor principal de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cedidos pela Cedente para a Emissora por meio do Contrato de Cessão (" <u>Créditos Imobiliários</u> ").
Série da Emissão objeto da Oferta	138ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Local e Data da Emissão dos CRI	Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 15 de junho de 2018* (" <u>Data de Emissão</u> ").
Valor Total da Emissão	Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), na Data de Emissão, excluídas a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar (conforme abaixo definido). O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) em até R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), passando o Valor Total da Emissão para R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), em 20%

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

	(vinte por cento), e o exercício total da Opção de Lote Suplementar (conforme abaixo definido), em 15% (quinze por cento).
Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI. A Emissora, após consulta e concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI inicialmente ofertada em 20% (vinte por cento), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (" <u>Opção de Lote Adicional</u> "). Os Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, com o propósito exclusivo de atender excesso de demanda constatado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400, poderão optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 30.000 (trinta mil) CRI (" <u>Opção de Lote Suplementar</u> ").
Valor Nominal Unitário dos CRI	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Forma dos CRI	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Prazo	O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão e 15 de junho de 2023* (" <u>Data de Vencimento</u> "), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e no Prospecto.
Atualização Monetária	Não há.
Remuneração	Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e, em qualquer caso, limitado a 99,00% (noventa e nove por cento), da variação acumulada da Taxa DI (" <u>Remuneração dos CRI</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 do Termo de Securitização.
Pagamento de Juros Remuneratórios	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de dezembro de 2018 e o último, na Data de Vencimento, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização.
Amortização dos CRI	Em uma única parcela na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo I do Termo de Securitização.
Resgate Antecipado Facultativo	Os CRI serão objeto de resgate antecipado caso seja realizado o correspondente resgate antecipado das

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

	<p>Debêntures (i) em virtude de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação às Debêntures e/ou os CRI nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) caso a Devedora realize, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir do início do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive (ou seja, a partir de 16 de junho de 2019), e com aviso prévio à Emissora, de 10 (dez) dias úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento) previsto na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização. É vedado o resgate parcial das Debêntures.</p>
<p>Amortização Antecipada</p>	<p>É vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.</p>
<p>Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</p>	<p><i>Vencimento Antecipado Automático.</i> Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.</p> <p><i>Vencimento Antecipado Não-Automático.</i> Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos nas Cláusulas 8.22.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização, para deliberar a decisão pelo vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em qualquer convocação. Na hipótese: (i) da não instalação, da referida Assembleia Geral em segunda convocação; (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma aqui prevista, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Neste</p>

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

	<p>caso, a Emissora deverá formalizar uma ata de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item (i) acima) ou na ata de assembleia geral de debenturistas indicar que não foi declarado o vencimento antecipado das Debêntures (no caso do item (iii) acima). Todavia, caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada em primeira ou segunda convocação e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, assinará uma ata formalizando a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI.</p> <p><i>Resgate Antecipado Obrigatório.</i> Na hipótese prevista na Cláusula 4.7.4 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI no prazo previsto na Cláusula 4.7.4, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.</p>
<p>Resgate Antecipado Especial dos CRI</p>	<p>Caso a Devedora realize qualquer operação de reorganização societária ou de alteração de controle tal qual indicadas na Cláusula 8.22.1 da Escritura de Emissão, que não seja previamente aprovada pela Assembleia Geral, ou caso os Titulares dos CRI não tenham tido a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, e desde que a Devedora tenha cumprido com o disposto nos itens 8.22.1 III(a)(ii); III(b)(ii); e IV(b) da Escritura de Emissão, a Devedora deverá comunicar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer uma dessas operações, devendo a Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis após: (a) tal comunicação; ou (b) tomar ciência das ocorrências de qualquer uma dessas operações, o que ocorrer primeiro, notificar os Titulares dos CRI, mediante publicação nos jornais de publicação mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, DCI e DOESP, às expensas do Patrimônio Separado, para que estes se manifestem, no prazo de 6 (seis) meses contados: (i) da publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) de reorganização societária ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; ou (ii) da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, conforme previsto na Escritura de Emissão, a respeito de sua eventual intenção de realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação formal enviada à Emissora.</p>
<p>Garantia</p>	<p>Com exceção do Regime Fiduciário, nem os CRI nem os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão</p>

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

	contam com qualquer garantia.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI serão subscritos e integralizados no mercado primário na forma do parágrafo abaixo, pelo Preço de Integralização, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, acrescido da Remuneração a partir da primeira Data de Integralização, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.
Registro para Distribuição e Negociação	Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio (a) do MDA e/ou do DDA, administrados e operacionalizados pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e B3, respectivamente, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários e/ou do PUMA, administrados e operacionalizados pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e B3, respectivamente, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3.
Forma e Procedimento de Colocação dos CRI	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400, no montante inicial de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, sendo que: (i) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação, no valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador Contrato de Distribuição, e (ii) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.
Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", quaisquer investidores que sejam: (i) Controladores e/ou administradores da Emissora, da Cedente, da Devedora e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

	<p>operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora, Cedente e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora, Cedente e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, 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, pela Emissora, Devedora, Cedente e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 ("<u>Pessoas Vinculadas</u>").</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional e os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p>
Público Alvo da Oferta (Investidores)	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, independentemente de se enquadrarem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos nos artigos 9º-B e 9º-A da Instrução CVM 539.
Inadequação do Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário ou de shopping centers.
Classificação de Risco	A Emissora contratou a Fitch Ratings do Brasil Ltda. (" <u>Agência de Classificação de Risco</u> ") para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco a partir da data da sua emissão ou última atualização, conforme o caso, até a Data de Vencimento, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414 sendo que a Agência de

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

	Classificação de Risco atribuiu o <i>rating</i> preliminar 'AAA(exp)sf(bra)' aos CRI.
Prazo Máximo de Colocação	O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Destinação dos Recursos	<p><i>Destinação dos Recursos pela Emissora.</i> Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor de Cessão, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, da respectiva Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar, o valor adicional recebido pela Emissora também será utilizado para a finalidade prevista acima.</p> <p><i>Destinação dos Recursos pela Cedente.</i> Os recursos recebidos pelo Cedente em virtude do pagamento do Valor de Cessão pela Securitizadora serão destinados para integralização das Debêntures. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, da respectiva Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar, o valor adicional recebido pela Cedente também será utilizado para a finalidade prevista acima.</p> <p><i>Destinação dos Recursos pela Devedora.</i> Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VII do Termo de Securitização e no Anexo I da Escritura de Emissão ("<u>Empreendimentos Lastro</u>"). Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, da respectiva Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar, o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a finalidade prevista acima. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização dos CRI e das Debêntures, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão nos termos da Cláusula 4.12 do Termo de Securitização deverá ocorrer até a Data de Vencimento.</p>
Período de Reserva	Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como " <u>Período de Reserva</u> ", o período compreendido entre os dias 9 de maio de 2018 e 4 de junho de 2018.
Data Estimada do Bookbuilding	5 de junho de 2018*.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Data Estimada da Liquidação	26 de junho de 2018*.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 135 a 161 do Prospecto Preliminar.

**As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e aditamentos, sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores.*

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA TENTATIVO

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	27/03/2018
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta	30/04/2018
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	02/05/2018
4.	Início das apresentações de Roadshow	02/05/2018
5.	Encerramento das apresentações de Roadshow	03/05/2018
6.	Início do Período de Reserva	09/05/2018
7.	Encerramento do Período de Reserva	04/06/2018
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	05/06/2018
9.	Registro da Oferta pela CVM	21/06/2018
10.	Disponibilização do Anúncio de Início ⁽³⁾	26/06/2018
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/06/2018
12.	Data de Início da Oferta	26/06/2018
13.	Data de Liquidação Financeira da Oferta, Subscrição e Integralização dos CRI ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	26/06/2018
14.	Data de Início da Negociação dos CRI na B3 (Segmento CETIP UTVM) e na B3	27/06/2018
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	29/06/2018

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Cedente, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" do Prospecto Preliminar.

⁽³⁾ Data de início da Oferta.

⁽⁴⁾ Data de encerramento da Oferta.

⁽⁵⁾ Manifestação dos investidores acerca da aceitação ou revogação de sua aceitação em adquirir os CRA, bem como a data em que será realizada a efetiva subscrição dos CRI pelos Investidores, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

⁽⁶⁾ De acordo com a Cláusula 5.9 do Termo de Securitização, todos os CRI serão subscritos e integralizados na Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, sobre a Devedora e/ou o setor imobiliário. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO CRI, SEU LASTRO E À OFERTA

Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários e Risco de Crédito da Devedora e da Cedente

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, ser objeto de vencimento antecipado. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários, conforme prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados.

Risco da situação patrimonial e financeira da Devedora

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Uma vez que a Devedora é responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Devedora. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos recursos constantes da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Adicionalmente, a realização de resgate antecipado facultativo ou o vencimento antecipado das Debêntures poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI e necessidade de aprovação de determinadas deliberações pela Devedora

Determinadas matérias devem ser objeto de deliberação em Assembleias Gerais de Titulares de CRI e deverão ser aprovadas por quóruns qualificados em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, conforme previstas no Termo de Securitização. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, terão que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de CRI que constituam tal quórum qualificado. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO
DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO
DE FATORES DE RISCO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Informações acerca do futuro da Emissora e da Devedora

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca das perspectivas do futuro da Emissora e da Devedora que refletem as opiniões da Emissora e da Devedora, respectivamente, em relação a desenvolvimentos futuros e que, como em qualquer atividade econômica, envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que os desempenhos futuros sejam consistentes com essas informações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas, dependendo de vários fatores discutidos nesta Seção “Fatores de Risco” e em outras seções deste Prospecto Preliminar. Os potenciais Investidores são advertidos a examinar com toda a cautela e diligência as informações acerca do futuro da Emissora e da Devedora e não tomar decisões de investimento unicamente baseados em previsões futuras ou expectativas. A Emissora e a Devedora não assumem nenhuma obrigação de atualizar ou revisar qualquer informação acerca das perspectivas de seu futuro.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

O Código de Oferta Públicas em seu Anexo I, Capítulo III, artigo 5º, parágrafo 4º, inciso III, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do presente Prospecto Preliminar com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora. No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto para tal finalidade, nos

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do presente Prospecto Preliminar.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei nº 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Emissora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Emissora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Debêntures. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Emissora poderá prejudicar a capacidade da mesma de promover o respectivo pagamento aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Características dos CRI e da Oferta", item "Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado dos CRI" neste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, os CRI serão objeto de resgate antecipado caso seja realizado o correspondente resgate antecipado das Debêntures (i) em virtude de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação às Debêntures e/ou os CRI nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) caso a Devedora, a seu exclusivo critério, realize o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, a qualquer tempo, a partir do início do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive (ou seja, a partir de 16 de junho de 2019), e com aviso prévio ao Debenturista, de 10 (dez) Dias Úteis da data do evento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado. É vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.

Conforme descrito na Cláusula 7.1.1. do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Características Gerais dos CRI", item "Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado dos CRI" neste Prospecto, caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado, bem como informar a B3 (Segmento CETIP UTVM), o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador, com os termos e condições do resgate.

Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado Facultativo, os titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tal Resgate Antecipado Facultativo, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do Resgate Antecipado Facultativo, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas pelos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Verificação da Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. A Cedente é sociedade controlada pela Devedora e, portanto, não foi realizada uma análise por uma parte independente para concessão de crédito para a Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, de sua cessão, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Invalidez ou Ineficácia da Cessão e Transferência dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures

A cessão e transferência dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures pela Cedente podem ser invalidadas ou tornadas ineficazes após a celebração do

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contrato de Cessão, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares de CRI, caso configurada: **(i)** fraude contra credores, se, no momento da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente; **(ii)** fraude à execução, caso **(a)** quando da cessão e transferência, realizada por meio do Contrato de Cessão, a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou **(b)** sobre os Créditos Imobiliários cedidos e adquiridos pela Emissora penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real; **(iii)** fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão e aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora, realizada por meio do Contrato de Cessão, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; ou **(iv)** caso os Créditos Imobiliários já se encontrem vinculados a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais.

Dessa forma, caso a validade da cessão e aquisição dos Créditos Imobiliários venha a ser questionada no âmbito de qualquer desses procedimentos, eventuais contingências da Cedente, na qualidade de cedente do lastro dos CRI, poderão alcançar os Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, a cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente pode vir a ser objeto de questionamento em decorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou processos similares contra a Cedente. Qualquer um dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores por afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e remuneração dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Geral de Titulares de CRI

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO
DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO
DE FATORES DE RISCO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Conforme descrito neste Prospecto, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, após a integralização da totalidade dos CRI, por qualquer uma das seguintes empresas, pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40, o que poderá importar em reclassificação do rating segundo critérios da nova agência de classificação de risco, podendo os CRI ser negativamente afetados.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/B3 (Segmento CETIP UTVM), tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Ausência de Garantias

Não foram constituídas garantias para assegurar a amortização integral dos CRI ou dos Créditos Imobiliário originados das Debêntures. Assim, caso ocorra um inadimplemento, pela Devedora, na amortização das Debêntures, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco de Fungibilidade

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a conta bancária da Emissora pertencente ao Patrimônio Separado, de n.º 21391-4, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado"). Entretanto, alguns pagamentos poderão ser realizados diretamente em contas da Cedente ou da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Cedente. Os recursos indevidamente recebidos pela Cedente devem ser transferidos para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento indevido, constituindo-se a Cedente como depositária de tais valores até a efetiva restituição. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO
DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO
DE FATORES DE RISCO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e a outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. As medidas do Governo Federal para controle da inflação historicamente elevadas frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, a taxa básica de juros no Brasil, estabelecida pelo Comitê de Política Monetária – COPOM, que é a taxa de juros adotada como referência para remunerar os detentores de títulos e valores mobiliários emitidos pelo Governo Federal e negociados através do Sistema Especial de Liquidação e Custódia, ou taxa SELIC, no final de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 foram de 10,75%, 11,00%, 7,25%, 10,00%, 11,75%, 14,25%, 13,75% e 7,00%, respectivamente.

Uma elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI. Além disso, a economia pode entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora.

Historicamente, o Brasil registrou altas taxas de inflação e, conseqüentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

do mundo. De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, as taxas de inflação de preços no Brasil foram de 5,90% em 2008, 4,31% em 2009, 5,91% em 2010, 6,50% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, 10,67% em 2015 e 6,28% em 2016. Em 2017, a inflação acumulada nos últimos 12 meses recuou para 2,95%.

As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos empréstimos da Devedora e ter um impacto significativo sobre as suas despesas financeiras e resultados operacionais. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros podem ainda ter um impacto negativo no consumo da população e no potencial volume de vendas de lojistas da Devedora, afetando assim o desempenho de ativos existentes e a viabilidade de novos projetos, o que pode comprometer a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Devedora.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Devedora e o preço de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia brasileira e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades, condição financeira, resultados operacionais e futuros negócios da Devedora e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão vir a ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária e cambial;
- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades da Devedora, especialmente tributária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Por fim, o desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em queda do consumo e na desaceleração da economia, prejudicando o valor de mercado das ações de companhias listadas para negociação em bolsas de valores.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira.

Em decorrência de diversas pressões, o Real sofreu desvalorizações em relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de forma diária e mensal, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, em 31 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,74 para cada dólar, R\$1,67 em 31 de dezembro de 2010, R\$1,88 em 30 de dezembro de 2011, R\$2,04 em 31 de dezembro de 2012, R\$2,36 em 31 de dezembro de 2013, R\$2,65 em 31 de dezembro de 2014, R\$3,96 em 31 de dezembro de 2015, R\$3,26 em 31 de dezembro de 2016 e R\$3,31 em 31 de dezembro de 2017. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente. As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e de forma particular os resultados da Devedora, uma vez que os consumidores dos *shopping centers* da Devedora e de seus empreendimentos imobiliários poderiam ser afetados e, conseqüentemente, deixariam de adquirir produtos em seus *shopping centers* e/ou adquirir unidades de seus empreendimentos imobiliários. Além disso, uma desvalorização significativa do Real pode afetar a capacidade da Devedora de arcar com os custos denominados em moeda estrangeira e, conseqüentemente, causar um efeito adverso relevante nos seus resultados operacionais.

Como a operação da Devedora está essencialmente vinculada ao desempenho do varejo, a Devedora está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este afeta a renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Além disso, a inflação também poderá aumentar o custo do endividamento da Devedora, impactando na sua capacidade de cumprir com suas obrigações relativas às Debêntures.

RISCOS DE MERCADO

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco de taxas de juros

O risco de taxas de juros relaciona-se com:

Possibilidade de variações no valor justo empréstimos e financiamentos da Devedora indexados a taxas de juros pré-fixadas, no caso de tais taxas não refletirem as condições correntes de mercado.

Possibilidade de um movimento desfavorável nas taxas de juros, o que causaria um aumento nas despesas financeiras, em decorrência da parcela da dívida contratada a taxa de juros flutuantes.

Possibilidade de variações no valor justo de suas propriedades para investimento, devido a reflexos de variações da taxa de juros nos indicadores de risco e retorno utilizados no cálculo da taxa de desconto, incluindo índice beta, risco país e premissas de inflação.

A Devedora apresentava um saldo de empréstimos e financiamentos e debêntures, no passivo circulante e passivo não circulante, de R\$2.092 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, composto por empréstimos e financiamentos de R\$1.456 milhões, e saldo a pagar de debêntures de R\$636 milhões.

Caso os riscos acima indicados sejam materializados, o resultado financeiro da Devedora pode ser negativamente afetado e, conseqüentemente, impactar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco de crédito financeiro

O risco está relacionado à possibilidade da Devedora e suas Controladas computarem perdas derivadas da dificuldade de realização das aplicações financeiras de curto e longo prazo.

A Devedora apresentava um saldo de caixa e equivalentes de caixa de R\$459 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, composto principalmente por saldos de caixa, depósitos em conta corrente e aplicações financeiras livres e resgatáveis, sem qualquer penalidade, sem prejuízo da receita reconhecida ou risco de variação significativa de seu valor.

Caso o risco acima indicado seja materializado, o resultado financeiro da Devedora pode ser negativamente afetado e, conseqüentemente, impactar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos.

A falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Titulares do CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o patrimônio separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como:

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Emissora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Emissora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Emissora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Emissora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora.

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

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97 que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua

Atualmente o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificado de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais).

Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, a demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Risco relacionados a questões socioambientais da Emissora

A Emissora adota políticas que previnem e proíbem o exercício de atividades da mesma ou de financiar através de suas emissões clientes que desrespeitam a legislação socioambiental ou colocam em risco a saúde pública e o meio ambiente.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 11.076/04 (que dispõe sobre os Certificados de Recebíveis do Agronegócio) e da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2017, era de R\$3.761.000,00 (três milhões, setecentos e sessenta e um mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para a Devedora.

Os resultados operacionais dependem substancialmente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos *shopping centers* nos quais a Devedora tem participação e/ou administra. Condições adversas nas regiões em que a Devedora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço de locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso os *shopping centers* não gerem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora:

- períodos de recessão ou aumento das taxas de juros podem resultar no aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Devedora;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os *shopping centers* da Devedora estão instalados;
- incapacidade de a Devedora atrair e manter locatários de primeira linha;
- queda dos preços das locações, inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento do capital;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e
- mudanças regulatórias no setor de *shopping centers*, inclusive nas leis de zoneamento e na regulamentação fiscal.

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

Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Devedora para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a estrutura de negócios, desenvolvendo a estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, a Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não seja bem sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos e em gestão, o direcionamento da política de negócios será impactado, o que pode

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

causar um efeito adverso para a Devedora.

Devido às atividades de desenvolvimento e construção, a Devedora está sujeita a riscos associados a esse tipo de atividade.

As atividades de desenvolvimento e construção de novos *shopping centers* incluem os seguintes riscos:

- a Devedora pode não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais da Devedora;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- a Devedora pode não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- a Devedora pode não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- a Devedora pode atrasar o registro dos direitos relativos às suas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- a Devedora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e
- a Devedora pode não obter, ou obter com atraso, as licenças e autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significa que a Devedora pode ter de esperar anos por um retorno de caixa significativo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir seu crescimento e representar um efeito adverso sobre seus resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração da Devedora. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e construção em novos terrenos podem afetar adversamente a Devedora.

As propriedades adquiridas e as atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e as atividades de construção podem sujeitar a Devedora a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora pode ser considerada proprietária ou operadora das propriedades ou ter providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora pode incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

adverso significativo em seus resultados operacionais e em sua condição financeira.

Os resultados operacionais dos shopping centers nos quais a Devedora detém participação e/ou administra dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

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

O desempenho da Devedora depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores dos *shopping centers* nos quais a Devedora participa e/ou administra. Os resultados operacionais e o volume de vendas nos *shopping centers* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos *shopping centers* competitivos em relação aos da Devedora e o fechamento ou queda de atratividade de lojas em *shopping centers* da Devedora.

Uma redução no movimento dos *shopping centers* da Devedora como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro fator pode resultar em uma diminuição no número de clientes que visitam as lojas desses empreendimentos, e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora, tendo em vista que a maior parte das suas receitas provem do pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising nos espaços de circulação do público em *shopping centers*. A queda no número de clientes pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas, e conseqüentemente, inadimplência e redução no preço e volume de merchandising em *shopping centers*.

Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers* por administrados ou nos quais a Devedora tem participação, em especial aqueles produtos de alto valor agregado. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global, pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para a Devedora.

O fato dos shopping centers serem espaços públicos pode gerar conseqüências que fogem do controle de suas respectivas administrações, o que pode acarretar danos materiais à imagem dos shopping centers da Devedora, além de poder nos gerar eventual responsabilidade civil.

Os *shopping centers*, por serem espaços de uso público, estão sujeitos a uma série de acidentes em suas dependências, que podem fugir do controle da administração do *shopping center* e de suas políticas de prevenção, e que, conseqüentemente, podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores. No caso da ocorrência de tais acidentes, o *shopping center* envolvido administrado pela Devedora pode enfrentar sérios danos de imagem e materiais, tendo em vista que o movimento dos consumidores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de acidentes pode sujeitar a Devedora à imposição de

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO
DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO
DE FATORES DE RISCO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Em alguns dos shopping centers, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, e como tal, pode ser responsável por eventuais contingências.

Em alguns dos *shopping centers*, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos *shopping centers*. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos *shopping centers*, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

Caso a Devedora perca e/ou não seja capaz de atrair profissionais qualificados, a capacidade de crescimento e a execução da estratégia de negócios podem causar efeito adverso para a Devedora.

A concretização da estratégia, no que se refere à execução dos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos investimentos da Devedora no setor de *shopping centers*, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de alta administração e da equipe da Devedora. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da capacidade da Devedora em identificar, atrair e manter em seus quadros profissionais qualificados. O mercado em que a Devedora atua é competitivo e a Devedora não pode assegurar que terá sucesso em atrair e manter tais profissionais. A perda dos serviços ou o falecimento de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de suas atividades, o que pode afetar adversamente a Devedora.

A Devedora celebra contratos com empresas terceirizadas, que provêm uma quantidade significativa de mão de obra. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora pode vir a ser considerada subsidiariamente responsável e, assim, ser obrigada a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

A Devedora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados, pela Devedora, adequados e a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo os resultados.

Como parte da estratégia de crescimento, a Devedora desenvolve projetos *greenfield*. Para tanto, a Devedora depende, em grande parte, da capacidade de continuar

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas. Com o desenvolvimento imobiliário no Brasil e com o crescimento das atividades dos concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos com localização e preço adequados para o desenvolvimento dos novos projetos. A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo dos novos empreendimentos e diminuir os resultados. Assim, a Devedora pode ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente a consecução das suas estratégias e, por conseguinte, seus negócios.

A Devedora pode não ser bem sucedida na integração de aquisições com o portfólio atual de shopping centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo shopping center ou sociedade adquirida.

Como parte da estratégia de negócios, a Devedora tem crescido por meio de aquisições estratégicas de participação acionária tanto nos *shopping centers* do portfólio atual como de novos *shopping centers*, e pretende continuar a implementar tal estratégia. A integração com sucesso de novos negócios depende da capacidade de gerir tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode lhe afetar adversamente.

Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo *shopping centers* ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora conduz com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possa receber dos vendedores de tais *shopping centers* podem não ser suficientes para proteger a Devedora ou compensar por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição pode afetar adversamente a Devedora.

Perdas não cobertas pelos seguros por contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que pode causar efeitos adversos para a Devedora.

A ocorrência de sinistros pode não estar integralmente coberta pelas apólices de seguros e pode vir a causar um efeito material adverso para a Devedora.

Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro dos quais a Devedora possa vir a ocorrer, o investimento integralizado pode ser perdido, total ou parcialmente, obrigando a Devedora a incorrer em custos adicionais para sua recomposição, e resultando em prejuízos em seu desempenho operacional. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente para indenizar eventuais vítimas de sinistros que venham a ocorrer, o que pode ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais. Por fim, a Devedora pode não ser capaz de renovar suas apólices de seguro nas mesmas condições atualmente contratadas. Esses fatores podem ter um efeito adverso para a Devedora.

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

A política de remuneração da Devedora conta com um programa de remuneração variável e um Programa de Opção de Compra de Ações. O fato de parte da

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

remuneração dos executivos estar ligada à performance e à geração de resultados da Devedora pode levar a administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às ações de emissão.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, tributária, econômica e trabalhista, cujos resultados não pode garantir que serão favoráveis ou que não sejam julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas.

Adicionalmente, a Devedora é parte em ações judiciais que visam à decretação da nulidade de decisões do CADE que entenderam ser lesivas à ordem econômica a inserção de cláusulas de exclusividade e de raio em contratos de locação do Iguatemi São Paulo, que proibia os locatários do Iguatemi São Paulo de se instalarem em determinados *shopping centers* da cidade ou em *shopping centers* localizados a uma determinada distância do Iguatemi São Paulo. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, os resultados da Devedora poderão ser afetados.

Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

Para maiores informações sobre os processos judiciais ou administrativos da Devedora, favor verificar o item 4.3 do Formulário de Referência da Devedora.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias.

O crescimento da Devedora poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias para o portfólio. Além do fluxo de caixa gerado internamente, a Devedora pode precisar levantar capital adicional, por meio de ofertas de valores mobiliários ou da contratação de empréstimos com instituições financeiras, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro das atividades. A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo será obtido em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que a Devedora é parte. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor das obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade de conduzir os negócios.

Na qualidade de proprietária dos imóveis onde se encontram os shopping centers nos quais a Devedora tem participação, a Devedora estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias que poderão representar um efeito adverso para a Devedora.

Na qualidade de proprietária dos imóveis nos quais se encontram os *shopping centers* nos quais a Devedora tem participação, a Devedora está eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora está sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora compartilha o controle de alguns de seus shopping centers com outros investidores que podem ter interesses divergentes aos da Devedora.

A Devedora divide o controle de alguns de seus *shopping centers* com investidores institucionais, tais como fundos de pensão, e outros investidores que podem ter interesses divergentes aos da Devedora. Dessa forma, a Devedora depende da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem tais empreendimentos.

Os sócios da Devedora podem dificultar, atrasar ou mesmo não aprovar as expansões e outros projetos propostos pela Devedora.

Mencionados investidores, coproprietários em seus *shopping centers*, podem ter interesses econômicos diversos dos da Devedora, podendo agir de forma contrária à sua política estratégica e aos seus objetivos. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação destas deliberações, pode não conseguir implementar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Disputas com seus sócios podem ocasionar litígios judiciais, administrativos ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos negócios da Devedora, podendo causar efeito adverso para a Devedora, afetando consequentemente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente os titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riscos relacionados aos fornecedores e clientes

A operação regular dos shopping centers da Devedora depende fundamentalmente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços pode causar dificuldades na operação dos shopping centers e, conseqüentemente, nos resultados dos seus negócios.

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos *shopping centers* da Devedora. A diminuição ou interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Para que a Devedora consiga manter tais serviços em funcionamento, como, por exemplo, energia elétrica, pode ser forçada a contratar empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representa um gasto excessivo para a Devedora e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer diminuição ou interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos seus negócios pode gerar efeitos adversos para a Devedora.

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

O aumento no preço de matérias-primas básicas utilizadas na construção em geral, independentemente do fator causador de tal aumento (escassez da matéria-prima, aumento dos impostos, alterações nas taxas de câmbio, etc.) poderão afetar adversamente os negócios da Devedora e os valores mobiliários de sua emissão.

A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis por seus inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos por seus inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos seus shopping centers.

Os aluguéis são a principal fonte de receitas da Devedora. O não pagamento de aluguéis por seus inquilinos e/ou a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis pagos por seus inquilinos ou o aumento de vacância nos seus *shopping centers*, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, implicarão no não recebimento ou redução de sua receita. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Riscos relacionados ao setor de atuação da Devedora e sua respectiva regulação

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que pode ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora e lhe afetar adversamente.

O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O setor *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO
DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO
DE FATORES DE RISCO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (tenant mix), âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais de seus concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e seus resultados operacionais podem ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de suas operações pode ocorrer, influenciando negativamente os resultados da Devedora.

A construção de novos shopping centers próximos aos da Devedora poderá requerer investimentos não programados e/ou dificultar a sua capacidade em renovar locações ou locar espaços para novos lojistas, causando um efeito adverso para a Devedora.

A construção de *shopping centers* competitivos em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora pode impactar a sua capacidade em locar seus espaços em condições favoráveis. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera pode demandar um aumento não planejado nos investimentos em seus *shopping centers*, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Adicionalmente, a Devedora pode enfrentar dificuldades para renovar a locação das suas lojas ou locá-las para novos lojistas, o que pode gerar uma redução em seu fluxo de caixa e lucro operacional, tendo em vista a proximidade de concorrentes, o que pode resultar na mudança dos atuais lojistas dos seus *shopping centers* ou novos lojistas para os *shopping centers* concorrentes, resultando em uma maior possibilidade de haver vacância de espaços em seus empreendimentos.

A lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, complementada pela Lei 12.112 de 9 de dezembro de 2009 ("Lei de Locação") possui características peculiares e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e causar efeito adverso para a Devedora.

Os contratos de locação com os lojistas em seus *shopping centers* são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas de seus *shopping centers*, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário pode ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos *shopping centers* da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deve ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora fica sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO
DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO
DE FATORES DE RISCO.**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos seus interesses, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

O setor de shopping centers está sujeito a regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para a Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeita às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, locação e condomínio, que afetam as suas atividades. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podemos sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais.

Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as de natureza tributária, ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas locatários ou cobrança de estacionamento, o que pode implicar gastos adicionais para a Devedora, de modo a adequar suas atividades a estas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público pode ter um efeito adverso para a Devedora.

*O Prospecto Preliminar encontra-se disponível para consulta nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (1) **Coordenador Líder**: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar o tipo de oferta "CRI", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar" ao lado de "CRI Iguatemi 2018"); (2) **BB – Banco de Investimento S.A.**: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website, clicar em "CRI Iguatemi" e em seguida clicar em "Leia o Prospecto Preliminar"); (3) **Banco Santander (Brasil) S.A.**: www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar "Confira as Ofertas em Andamento", localizar "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. lastreados em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – CRI IGUATEMI" e, em seguida, clicar em "Download do Prospecto Preliminar"); (4) **Emissora**: www.apicesec.com.br/emissoes/ (neste website, clicar em "2018", depois clicar em "informações" referente ao "CRI Iguatemi – Oferta Pública de Distribuição da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A." e, então, acessar o arquivo em "pdf" do Prospecto Preliminar); (5) **CVM**: www.cvm.gov.br (neste website, acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar por "Ápice" no campo disponível. Em seguida, acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". No website clicar em "download" do "Prospecto" com data de referência mais recente relativo à Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários 138ª Série da 1ª Emissão da*

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ápice Securitizadora S.A.); (6) **B3 (Segmento CETIP UTVM)**: <https://www.cetip.com.br/> (neste website, acessar "Comunicados e Documentos", "Prospectos", em seguida "Prospectos do CRI" e, posteriormente, acessar o Prospecto Preliminar na linha "1ª", da coluna "Emissão", "Ápice Securitizadora S.A.", da coluna "Emissor", "Preliminar", da coluna "Prospecto", e "138ª", na coluna "Série"); e (7) **B3**: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm (neste website, buscar por "Ápice" no campo disponível, em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e acessar o Prospecto com data de referência mais recente).

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Emissora encontra-se disponível na seguinte página da rede mundial de computadores: 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 "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A.", e selecionar "Formulário de Referência").

A apresentação das informações sobre a Distribuição Pública da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. não constitui venda, promessa de venda, oferta à venda ou subscrição de valores mobiliários, o que somente poderá ser feito após o registro dos CRI na CVM.

A Oferta não foi registrada automaticamente. Assim, somente após o registro da Oferta na CVM a distribuição dos CRI poderá iniciar-se. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 27 de março de 2018 e está sob a análise da referida autarquia.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM. Este material apresenta informações que estão integralmente contidas nos documentos sob análise da CVM. Assim, caso aqueles documentos sejam modificados em razão de exigência da CVM ou por qualquer outro motivo, estas informações aqui constantes poderão também ser modificadas. Para informações atualizadas, vide o Prospecto Preliminar da Oferta.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção de registro. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar estão sujeitos a complementação, correção ou modificação em virtude de exigência da CVM.

A ÁPICE SECURITIZADORA S.A. ESTÁ REALIZANDO UMA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SUA EMISSÃO EM PROCESSO DE REGISTRO PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

As informações aqui apresentadas constituem resumo dos termos e condições da Oferta, os quais se encontram descritos no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Distribuição:



Coordenador Líder

Rogério Queiroz

Dauro Zaltmam

Denise Chicuta

Diogo Mileski

Érica Goes

+ 55 11 3371-8560

Coordenador

Antonio Emilio Ruiz

Bruno Finotello

Daniel Gallina

Marcela Pereira

Elisângela Pires

+ 55 11 4298-7081

Coordenador

Rodrigo Rocha

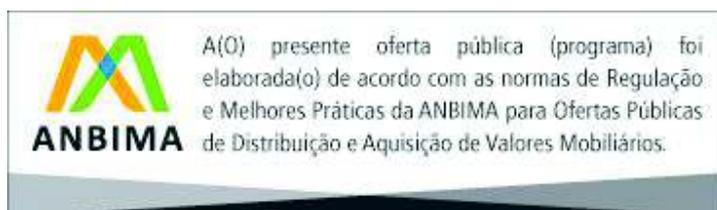
Marco Antonio Brito

João Vicente Abrão da Silva

+ 55 11 3012-7450

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRI PELO INVESTIDOR ANTES DO INVESTIMENTO DE SEUS RECURSOS.

São Paulo, 30 de abril de 2018.



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A RESPECTIVA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.