

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 108ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, São Paulo - SP, CEP 01448-000

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR EMPRESA DO GRUPO E GARANTIDOS PELA



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 51.218.147/0001-93
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - São Paulo - SP, CEP 01455-070

No montante total de

R\$ 210.000.000,00

(DUZENTOS E DEZ MILHOES DE REAIS)

Classificação de Risco da Emissão: AA+ (exp) sf (bra), atribuído pela FITCH RATINGS BRASIL LTDA.

Código ISIN: BRRBRACRI366

EMISSÃO DE 210.000 (DUZENTOS E DEZ MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGÍME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO ("OFERTA"), RELATIVA À 108ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA") COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$ DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA 17 DE SETEMBRO DE 2015 ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO" E "DATA DE EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), PERFAZENDO NA DATA DE EMISSÃO, O VALOR TOTAL DE R\$ 210.000.000,00 (DUZENTOS E DEZ MILHOES DE REAIS). OS CRI TÊM PRAZO DE 10 (DEZ) ANOS, A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI SERÁ ACRESCIDO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS A PARTIR DA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A DATA DE EFETIVA INTEGRALIZAÇÃO. OS CRI SERÃO REGISTRADOS PARA FINS DE CUSTÓDIA ELETRÔNICA, LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DE EVENTOS DE PAGAMENTO, PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO E PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO DO CETIP 21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS ("CETIP"). OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 400") E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO BANCO BTG PACTUAL S.A. E PELO BANCO BRADESCO BBI S.A., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS DA OFERTA ("COORDENADORES"), E PELO CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL CCTVM S.A., PELA LLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., PELO BRADESCO S.A. CTVM, PELO BANCO FATOR S.A., PELA ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., PELA ÁGORA CTVM S.A., PELA GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. E PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("INSTITUIÇÕES CONTRATADAS"). A EMISSÃO E A OFERTA FORAM AUTORIZADAS EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 04 DE AGOSTO DE 2015. OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA FIRMADO ENTRE A CEDENTE, A DEVEDORA E A IGUATEMI. OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO REPRESENTADOS INTEGRALMENTE POR UMA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, EMITIDA PELA CEDENTE, SOB A FORMA ESCRITURAL, SEM GARANTIA REAL, E, POSTERIORMENTE, CEDIDA PARA A EMISSORA ("CCI"). EM GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS NO CONTRATO DE CESSÃO FORAM CONSTITUÍDAS A CESSÃO FIDUCIÁRIA, A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E A FIANÇA ("GARANTIAS"). A EMISSÃO DOS CRI CONTA COM A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI, SOBRE AS GARANTIAS E COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E AS GARANTIAS, CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, SENDO NOMEADA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DA OFERTA A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INSTITUIÇÃO COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 4.200, BLOCO 8, ALA B, SALAS 303 E 304, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 17.343.682/0001-38 ("AGENTE FIDUCIÁRIO").

OS INVESTIDORES DEVEEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 116 A 130 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES "4.1. FATORES DE RISCO" E "5.1. RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COODENADORES, DA CETIP E DA CVM.



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

Coordenador Líder



Agente Fiduciário
ou Instituição Custodiante



Coordenador



Bradesco BBI

Assessor Legal Dos Coordenadores
e da Emissora



Assessor Legal da Cedente e do Iguatemi



A data do presente Prospecto Preliminar é 28 de agosto de 2015

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	7
1.1.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA	7
1.2.	DEFINIÇÕES	9
1.3.	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO	19
1.4.	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	21
1.5.	IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS DA CEDENTE, DA IGUATEMI, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	27
1.6.	DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	32
1.7.	APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES	37
1.8.	EXEMPLARES DO PROSPECTO	41
2.	CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....	45
2.1.	CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....	45
2.1.1.	ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO.....	45
2.1.2.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI	47
3.	SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA	85
3.1.	COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA	85
3.2.	ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI	87
3.3.	CONTRATO DE CESSÃO	88
3.4.	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	91
3.5.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	93
3.6.	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS.....	93
3.7.	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	95
3.8.	OUTROS CONTRATOS	97
4.	DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA	99
4.1.	CUSTO UNITÁRIO	99
4.2.	REMUNERAÇÃO DA EMISSORA.....	99
4.3.	REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES.....	99
5.	DESTINAÇÃO DO RECURSOS	101
6.	DECLARAÇÕES	102
6.1.	DECLARAÇÃO DA EMISSORA	102
6.2.	DECLARAÇÃO DOS COORDENADORES	102
7.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS RECEBÍVEIS	107
7.1.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	107
7.2.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS RECEBÍVEIS.....	107
8.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS IMÓVEIS	111
8.1.	Imóveis	111
9.	FATORES DE RISCO.....	115
10.	VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	129
10.1.	HISTÓRICO	129

10.2.	O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI.....	129
10.3.	EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO	130
10.4.	COMPANHIAS SECURITIZADORAS	130
10.5.	CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	131
10.6.	OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....	131
10.7.	REGIME FIDUCIÁRIO	133
10.8.	MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01	134
10.9.	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS.....	134
10.10.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	135
11.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA	139
11.1.	SUMÁRIO DA EMISSORA	139
11.2.	INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA	142
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE, À IGUATEMI E À DEVEDORA.....	147
12.1.	CEDENTE.....	147
12.2.	IGUATEMI	147
12.3.	DEVEDORA.....	150
13.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA.....	153
13.1.	Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores	153
13.2.	Relacionamento entre a Emissora e a Cedente	154
13.3.	Relacionamento entre a Emissora e a Iguatemi.....	154
13.4.	Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	155
13.5.	Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes	155
13.6.	Relacionados entre o Coordenador Líder, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente.....	155
13.7.	Relacionamento entre o Coordenador, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente	155
13.8.	Relacionamento entre a Cedente, a Iguatemi, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante	155
13.9.	Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes	156

ANEXOS

ANEXO 1.	Estatuto Social da Emissora	159
ANEXO 2.	Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora que Aprova a Emissão	173
ANEXO 3.	Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03.....	177
ANEXO 4.	Declaração dos Coordenadores nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	181
ANEXO 5.	Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM nº 414/04....	185
ANEXO 6.	Minuta da Escritura de Emissão da CCI	189
ANEXO 7.	Minuta do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários	207
ANEXO 8.	Minuta do Compromisso de Venda e Compra	251
ANEXO 9.	Minuta do Contrato de Alienação Fiduciária	279
ANEXO 10.	Minuta do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis	309
ANEXO 11.	Minuta do Termo de Securitização	343
ANEXO 12.	Súmula de Classificação de Risco.....	427
ANEXO 13.	Demonstrações Financeiras do Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2014 da Iguatemi	433
ANEXO 14.	Informações Financeiras Trimestrais do trimestre encerrado em 31 de junho de 2015	511
ANEXO 15.	Laudo de Avaliação dos Imóveis	597

INTRODUÇÃO

- Documentos e informações incorporados a este Prospecto Preliminar por referência
- Definições
- Considerações sobre estimativas acerca do futuro
- Resumo das Características da Oferta
- Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Cedente, dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta
- Apresentação dos Coordenadores
- Exemplares do Prospecto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

1. INTRODUÇÃO

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, itens 4 a 7, e Anexo III A, ambos da Instrução CVM nº 400/03, bem como: (a) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (b) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Consulta a Base de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhia” buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “Formulário de Referência”, depois clicar em Formulário de Referência - Ativo, versão mais recente).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Consulta a Base de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhia”, buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “Formulário Cadastral”, depois clicar em Formulário Cadastral - Ativo, em versão mais recente).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2012, 2013 e 2014 e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2015 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes websites:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Consulta a Base de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhia”, buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, em versão mais recente); e

www.rbcapital.com (neste *website*, acessar “Governança Corporativa”, clicar em “Demonstrações Financeiras”, buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, em versão mais recente).

1.2. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Seção “Definições”, salvo se de outra forma determinado neste Prospecto Preliminar ou se o contexto assim o exigir.

“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”:	A FITCH RATINGS BRASIL LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	É a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
“ <u>Ajuste do Valor da Cessão</u> ”:	Valor a ser pago pela Cedente, pela Devedora, ou pela Iguatemi, conforme o caso, em favor da Emissora, em razão do descasamento a menor entre o índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários e o indexador dos CRI (CDI), conforme previsto no Contrato de Cessão;
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”:	A alienação fiduciária dos Imóveis outorgada pela Cedente à Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, em garantia ao adimplemento integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	É o anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da CVM e da CETIP, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	É o anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da CVM e da CETIP, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”:	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada nos termos do Termo de Securitização;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	É o aviso a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da CVM e da CETIP, e a ser publicado no “Valor Econômico”, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>BACEN</u> ”:	É o Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	É o Itaú Unibanco S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	É o boletim de subscrição por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições do Termo de Securitização;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante, a qual encontra-se anexa ao Termo de Securitização na forma do Anexo II;

“ <u>Cedente</u> ”:	É a GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	A Cessão Fiduciária dos Recebíveis e de todos os direitos relacionados à Conta Itaú Locações e à Conta Itaú Estacionamento, constituída pela Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis. A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Recebíveis enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas;
“ <u>CETIP</u> ”:	É a CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
“ <u>CETIP21</u> ”:	É o módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“ <u>CMN</u> ”:	É o Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código Civil</u> ”:	É a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Compromisso de Venda e Compra</u> ”:	“Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças”, a ser celebrado, entre a Cedente na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora, com a interveniência da Iguatemi, por meio do qual a Cedente se compromete a vender, e a Devedora se compromete a comprar, os Imóveis, mediante o pagamento do Preço de Aquisição;
“ <u>Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”:	Comunicado a ser enviado pelos Titulares dos CRI informando da sua intenção de exercer o direito ao Resgate Antecipado Especial;
“ <u>Condições Precedentes da Oferta</u> ”:	São as condições previstas no Contrato de Distribuição, que devem ser previamente atendidas, para que os Coordenadores cumpram com as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Distribuição;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	É a conta corrente de nº 03830-6, agência 0910 do Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários e será mantido o Fundo de Reserva;
“ <u>Conta Itaú Estacionamento</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Devedora, na qual serão recebidos os Recebíveis Estacionamento;
“ <u>Conta Partilha</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Devedora, na qual serão recebidos os Recebíveis Locatícios e transferidos diariamente para a Conta Itaú Locações;
“ <u>Conta Itaú Locações</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Devedora, a qual receberá os recursos referentes aos Recebíveis Locatícios;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”:	O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” a ser celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, pelo qual será constituída a alienação fiduciária sobre os Imóveis em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;

<u>“Contrato de Cessão”:</u>	“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários de Outras Avenças”, celebrado pela Cedente, a Iguatemi e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, pelo qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças” a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, com a interveniência da Cedente, pelo qual será constituída a Cessão Fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	É o “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização” celebrado, entre a Emissora, os Coordenadores e a Iguatemi;
<u>“Contratos de Locação”:</u>	Os contratos de locação firmados com os Locatários das lojas do Shopping Galleria;
<u>“Coobrigação”:</u>	A coobrigação assumida pela Cedente, nos termos do artigo 296 do Código Civil, respondendo solidariamente, pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias;
<u>“Coordenador” ou “Bradesco BBI”:</u>	O Banco Bradesco BBI S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
<u>“Coordenador Líder” ou “BTG Pactual”:</u>	O Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26;
<u>“Coordenadores”:</u>	O Coordenador Líder e o Coordenador quando referidos em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra;
<u>“CRI”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“CRI em Circulação”:</u>	Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse da Cedente, da Iguatemi e/ou da Emissora, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Cedente, pela Iguatemi e/ou a Emissora; (ii) seja controlada pela Cedente, pela Iguatemi e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Cedente, a Iguatemi e/ou a Emissora; (iv) seja coligada com a Cedente, com a Iguatemi e/ou com a Emissora; (v) detenha os CRI por conta da Cedente, da Iguatemi, da Emissora ou de qualquer forma represente a Cedente, a Iguatemi ou a Emissora;

“ <u>Custo de Administração</u> ”:	A remuneração mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com <i>gross up</i>), conforme detalhada na Cláusula 9.4.1. do Termo de Securitização, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos eventos dos CRI, que a Securitizadora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado;
“ <u>CVM</u> ”:	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	O dia 15º de cada mês;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Significa o dia 17 de setembro de 2015;
“ <u>Data de Início da Oferta</u> ”:	Data do início da Oferta, que ocorrerá a partir da concessão do registro da Oferta perante a CVM, da disponibilização do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	17 de setembro de 2025;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Compradora</u> ”:	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Para os pagamentos que forem realizados através da CETIP, segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, Para os demais fins segunda a sexta-feira, exceto feriado declarado nacional, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, sem prejuízo do conceito de “dia útil” utilizado pela CETIP;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	É a Escritura de Emissão da CCI, o Contrato de Cessão, o Compromisso de Venda e Compra, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição, os Boletins de Subscrição e os Pedidos de Reserva;
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 108ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	É a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22;
“ <u>Escritura de Emissão da CCI</u> ”:	É o “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” a ser celebrado, entre a Cedente e o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”:	É o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
“ <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 6.2.2. do Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória Integral</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 6.2.1. do Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 6.2.3. do Termo de Securitização;

<p>“<u>Fiança</u>”:</p>	<p>A fiança prestada pela Iguatemi para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas, na qual a Iguatemi assume, em caráter irrevogável e irretratável, a condição de fiadora e principal pagadora da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Cedente, pelas obrigações assumidas pela Cedente referente à Coobrigação, Recompra Compulsória Integral e à Multa Indenizatória, incluindo, mas não se limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Emissora, bem como obrigando-se solidariamente juntamente com a Devedora, pelas obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários;</p>
<p>“<u>Fundo de Reserva</u>”:</p>	<p>O fundo de reserva, constituído nos termos do Contrato de Cessão, mediante a dedução do Valor da Cessão equivalente às próximas 3 (três) parcelas de pagamento de Juros Remuneratórios e amortização dos CRI, que deverão ser calculadas de modo proforma pela Securitizadora, o qual será mantido na Conta Centralizadora. Para a constituição do Fundo de Reserva será considerado a repetição Taxa DI divulgada no dia útil imediatamente anterior ao da sua constituição ou Data de Verificação para todos os dias aos quais se referem as próximas 3 (três) parcelas de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI. A manutenção do fundo de reserva se dará nos termos do Contrato de Cessão sendo recomposto com recursos próprios da Cedente e/ou da Iguatemi. Sempre que a Emissora verificar que o Fundo de Reserva representa: (a) 120% (cento e vinte por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora liberará para a Cedente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o valor necessário para que o valor depositado a título de Fundo de Reserva seja equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; ou (b) 70% (setenta por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cedente e/ou a Iguatemi deverá recompô-lo nos termos do Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do envio de notificação da Emissora para a Cedente e/ou para a Iguatemi;</p>
<p>“<u>Garantias</u>”:</p>	<p>A Fiança, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária quando referidos em conjunto;</p>
<p>“<u>IGP-DI/FGV</u>”</p>	<p>Índice Geral de Preços de Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;</p>
<p>“<u>IGP-M/FGV</u>”:</p>	<p>Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;</p>
<p>“<u>Iguatemi</u>”:</p>	<p>É a IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93;</p>
<p>“<u>Imóveis</u>”:</p>	<p>Imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo;</p>
<p>“<u>Instituições Contratadas</u>”:</p>	<p>As seguintes instituições financeiras: (i) Citigroup Global Markets Brasil CCTVM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.709.114/0001-64; (ii) LLA Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 67.600.379/0001-41; (iii) Bradesco S.A. CTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001.32; (iv) Banco Fator S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001.06; (v) Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ</p>

	sob o nº 61.194.353/0001-64; (vi) Ágora CTVM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001.35; (vii) Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.918.160/0001-73; e (viii) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
“ <u>Instituições Participantes</u> ”:	Os Coordenadores e as Instituições Participantes, quando referidas em conjunto;
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”:	É a Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 308/99</u> ”:	É a Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 409/04</u> ”:	É a Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”:	É a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no Público Alvo da Oferta, e venham a subscrever os CRI da presente Oferta;
“ <u>Investidores Institucionais</u> ”:	Pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, que celebrem Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme definidos acima, declarando o interesse em subscrever os CRI, excluindo-se as Pessoas Vinculadas e sendo vedada a colocação para clubes de investimento;
“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”:	Pessoas físicas e as Pessoas Vinculadas, que realizarem investimentos de qualquer valor nos CRI;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ” ou “ <u>IPCA</u> ”:	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
“ <u>JUCESP</u> ”:	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	São os juros remuneratórios, que os Titulares dos CRI farão jus, a serem definidos em procedimento de <i>bookbuilding</i> , correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa ou spread a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , em todo caso limitada a taxa máxima ou spread máximo de 0,40% (quarenta centésimos de por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula descrita na Seção “Características dos CRI e da Oferta”, no item “Juros Remuneratórios” deste Prospecto Preliminar;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”:	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Locatários</u> ”	São os devedores dos Recebíveis Locatícios e dos Recebíveis Não Cedidos, no âmbito dos Contratos de Locação;
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	Hipótese prevista no Contrato de Cessão no caso da ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória, em que a Cedente estará obrigada a pagar à Securitizadora uma multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra, proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários, sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	As obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e despesas, bem como as obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Oferta</u> ”:	É a distribuição pública dos CRI no montante de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Oferta Institucional</u> ”:	Oferta destinada aos Investidores Institucionais, de até 20% (vinte por cento) do Valor Total de Emissão, observados os procedimentos descritos na Seção “Características dos CRI e da Oferta”, item “Plano de Distribuição”, subitem “Oferta Institucional”, na página 74 do presente Prospecto Preliminar;
“ <u>Oferta Não Institucional</u> ”:	Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, de até 80% (oitenta por cento) do Valor Total de Emissão, observados os procedimentos descritos na Seção “Características dos CRI e da Oferta”, item “Plano de Distribuição”, subitem “Oferta Não Institucional”, na página 72 do presente Prospecto Preliminar;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“ <u>Pedido de Reserva</u> ”:	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva para Investidores;
“ <u>Período de Carência</u> ”:	O período de carência compreendido entre a Data de Emissão e o último dia antecedente à data do primeiro pagamento de amortização dos CRI, qual seja, 17 de outubro de 2019, no qual não serão realizados pagamentos de amortização;

“ <u>Período de Reserva</u> ”:	O período compreendido entre os dias 13 de agosto de 2015, inclusive, e 03 de setembro de 2015, inclusive, no qual os Investidores interessados deverão celebrar Pedidos de Reserva para a subscrição dos CRI;
“ <u>Período de Reserva para Pessoas Vinculadas</u> ”:	O período compreendido entre os dias 13 de agosto de 2015, inclusive, e 25 de agosto de 2015, inclusive, no qual as Pessoas Vinculadas devem formalizar os seus Pedidos de Reserva, visando não serem excluídas da Oferta em caso de excesso de demanda superior em um terço a quantidade dos CRI ofertadas, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03;
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da Cedente, da Iguatemi, da Devedora e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (b) os empregados da Emissora, da Cedente, da Iguatemi, da Devedora e dos Coordenadores, das Instituições Contratadas; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (b) acima;
“ <u>Potenciais Investidores</u> ”:	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI, no âmbito da Oferta Pública, durante o Prazo de Colocação;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	É o prazo para a conclusão da Oferta que será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da disponibilização do Anúncio de Início;
“ <u>Preço de Aquisição</u> ”:	R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Cedente, pela aquisição dos Imóveis. As primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário do CRI, que pode ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI;
“ <u>Procedimento de Bookbuilding</u> ”:	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, no qual serão definidas, em conjunto com a Emissora o valor dos Juros Remuneratórios dos CRI e, conseqüentemente, o valor presente dos Créditos Imobiliários para fins do montante final da Oferta. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será divulgado por meio do Anúncio de Início, nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”:	É o “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ” ou “ <u>Prospecto</u> ”:	É este “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”;
“ <u>Razão de Garantia Inicial</u> ”:	A relação de 142,86% (cento e quarenta e dois inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) entre o valor de mercado dos Imóveis, conforme Laudo de Avaliação, constante do Anexo 15 deste Prospecto Preliminar, e o valor de emissão do CRI de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais);

“ <u>Razão Mínima de Garantia</u> ”:	A relação de 130% (cento e trinta por cento) a ser verificada entre o valor de mercado dos Imóveis e o saldo devedor dos CRI que deverá ser mantida até liquidação integral dos CRI;
“ <u>RCA da Emissão</u> ”:	É a Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de agosto de 2015, por meio da qual foi aprovada a Emissão e a Oferta;
“ <u>Recebíveis</u> ”:	Os Recebíveis Estacionamento e os Recebíveis Locatícios quando referidos em conjunto;
“ <u>Recebíveis Estacionamento</u> ”:	Os recebíveis relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Galleria;
“ <u>Recebíveis Locatícios</u> ”:	Os recebíveis relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação devidos a partir do mês de referência de setembro de 2015, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia;
“ <u>Recebíveis Não Cedidos</u> ”:	Os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações pelos Locatários, nos termos dos Contratos de Locação, a que a Devedora fará jus em decorrência da posse dos Imóveis, mas que não farão parte da Cessão Fiduciária;
“ <u>Recompra Compulsória Especial</u> ”:	Obrigação da Cedente e/ou da Iguatemi de recomprar parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial;
“ <u>Recompra Compulsória Integral</u> ”:	A obrigação irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
“ <u>Reorganização Societária</u> ”:	Significa a operação de incorporação, cisão ou fusão envolvendo a Cedente, a Devedora ou a Iguatemi prevista nos itens 7.1. (iv) (a) (ii); e 7.1. (iv) (b) (ii) do Contrato de Cessão, e no item 4.1 (ii) (a) (ii); 4.1 (ii) (b) (ii) do Compromisso de Venda e Compra;
“ <u>Resgate Antecipado Compulsório Integral</u> ”:	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em Circulação, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral ou de Evento de Multa Indenizatória, na forma prevista no Termo de Securitização;

“ <u>Resgate Antecipado Especial</u> ”:	O direito de os Titulares dos CRI em solicitar o resgate antecipado dos CRI em virtude da ocorrência das operações de Alteração de Controle ou de Reorganização Societária que não venham a ser aprovadas pela Assembleia Geral, previsto no item 6.3. do Termo de Securitização;
“ <u>Resolução CMN nº 4.373</u> ”:	É a resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Shopping Galleria</u> ”:	O empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade <i>Shopping Center</i> desenvolvido pela Cedente nos Imóveis;
“ <u>Taxa DI</u> ” ou “ <u>Taxa DI-Over</u> ”:	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br)
“ <u>Termo de Adesão</u> ”:	É o Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado pelos Coordenadores e pelas Instituições Contratadas;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	É o Termo de Securitização da 108ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	Preço a ser pago, pela Securitizadora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde à importância de R\$ 210.000.000,00(duzentos e dez milhões de reais);
“ <u>Valor de Recompra</u> ” ou “ <u>Valor de Vencimento Antecipado</u> ”:	Valor correspondente ao valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, caso o Evento de Recompra Compulsória, o Evento de Vencimento Antecipado ou o Evento de Multa Indenizatória tenha ocorrido por culpa ou dolo da Cedente, da Devedora ou da Iguatemi, equivalente ao montante equivalente ao <i>spread</i> a ser definido no procedimento de <i>bookbuilding</i> multiplicado pela <i>duration</i> remanescente do CRI;
“ <u>Vencimento Antecipado</u> ”:	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários que representam o Preço de Aquisição, quando da ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização e no Compromisso de Venda e Compra;
“ <u>Vencimento Antecipado Especial</u> ”:	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente, de forma total ou parcialmente, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), na Data de Emissão;

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar.

Estimativas e declarações referentes à Emissora, à Iguatemi e à Cedente acerca do futuro estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, condição financeira da Emissora, da Iguatemi e da Cedente e seus respectivos resultados operacionais ou projeções. Embora a Emissora, a Iguatemi e a Cedente acreditem que as estimativas e declarações acerca do futuro encontram-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações de que atualmente estão à disposição da Emissora, da Iguatemi e da Cedente.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- conjuntura econômica;
- concorrência;
- dificuldades técnicas nas atividades da Emissora, da Iguatemi e da Cedente;
- alterações nos negócios da Emissora, da Iguatemi e da Cedente;
- alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Iguatemi e pela Cedente e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- desastres naturais e de outra natureza; e
- outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar, bem como nas Seções “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera”, “potencial” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da Iguatemi e da Cedente podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e, em especial, a Seção “Fatores de Risco” e a Seção “Riscos de Mercado” deste Prospecto Preliminar, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRI, recomendamos a leitura das Seções “Características dos CRI e da Oferta” e “Características dos Créditos Imobiliários” deste Prospecto Preliminar.

Securitizadora ou Emissora	RB Capital Companhia de Securitização.
Cedente	A Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Coordenadores	O Banco BTG Pactual S.A e o Banco Bradesco BBI S.A.
Instituições Contratadas	O Citigroup Global Markets Brasil CCTVM S.A., a LLA Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o Bradesco S.A. CTVM, o Banco Fator S.A., o Itaú Corretora de Valores S.A., a Ágora CTVM S.A., a Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Créditos Imobiliários	Totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra.
CCI	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida por meio da Escritura de Emissão da CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, de acordo com a Lei nº 10.931/04.
Número e Série de Emissão	108ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Código ISIN dos CRI	BRRBRACRI366.
Valor Total da Emissão	R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	210.000 (duzentos e dez mil).
Valor Nominal Unitário dos CRI	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão dos CRI	17 de setembro de 2015.

Agência de Classificação de Risco	A Emissora contratou a FITCH RATINGS BRASIL LTDA. para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, e para revisão trimestral da classificação de risco até o vencimento dos CRI, a qual atribuiu o <i>rating</i> “AA+ (exp) sf (bra)” aos CRI.
Regime Fiduciário	Regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 sobre os Créditos Imobiliários e a CCI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
Coobrigação	Os Créditos Imobiliários contam com a Coobrigação da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.
Tipo e Forma dos CRI	Os CRI são nominativos e escriturais.
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo total de 10 (dez) anos contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 17 de setembro de 2025, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.
Juros Remuneratórios	São os juros remuneratórios, que os Titulares dos CRI farão jus, a serem definidos em procedimento de <i>bookbuilding</i> , correspondentes à Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa ou spread a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , em todo caso limitada a taxa máxima ou spread máximo de 0,40% (quarenta centésimos de por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula descrita na Seção “Características dos CRI e da Oferta”, no item “Juros Remuneratórios” deste Prospecto Preliminar.
Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os valores relativos aos Juros Remuneratórios deverão ser pagos mensalmente, a partir de 15 de outubro de 2015.
Data de Aniversário	O dia 17º de cada mês.
Amortização Programada:	Após o Período de Carência, que terminará em 17 de setembro de 2019, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensal, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Termo de Securitização.
Preço e Forma de Subscrição e Integralização	O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, podendo ser acrescida ainda de ágio ou deságio. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via CETIP.

Registro para Negociação e Distribuição

Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário de no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da CETIP.

Plano de Distribuição

As Instituições Participantes, com a expressa anuência da Iguatemi e da Emissora, elaborarão plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes, observado que as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada para tal.

A Oferta será dividida entre a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional.

Observadas as condições do Contrato de Distribuição, as Instituições Participantes iniciarão a Oferta Pública após a concessão do Registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo. A colocação dos CRI junto ao público investidor no mercado primário e a negociação no mercado secundário será realizada de acordo com os procedimentos do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP para negociação no mercado secundário, observado o plano de distribuição acima descrito.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI sob o regime de garantia firme, desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, observado o Prazo Máximo da Garantia Firme, que é inferior ao Prazo de Colocação, devendo observar ainda os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos na seção “Características dos CRI e da Oferta”, item “Plano de Distribuição”, na página 70 do presente Prospecto Preliminar.

Distribuição Parcial	Não haverá distribuição parcial dos CRI, sendo que caso a totalidade dos CRI não seja colocada perante o público alvo os Coordenadores subscreverão a quantidade restante.
Prazo de Colocação	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Início da Oferta.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.
Local de Emissão	O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Patrimônio Separado	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; e (iii) pelas Garantias. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.
Pedido de Reserva da Oferta	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir nos CRI deverá realizar a sua reserva para a subscrição de CRI junto às Instituições Participantes, durante o Período de Reserva para Investidores mediante a assinatura de Pedido de Reserva. Para mais informações acerca do Pedido de Reserva da Oferta, veja a seção “Características dos CRI e da Oferta”, item “Plano de Distribuição” a partir da página 70 deste Prospecto. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta e no Pedido de Reserva da Oferta poderá impactar adversamente a Oferta, promovendo a redução de liquidez dos CRI no mercado secundário.
Pessoas Vinculadas	No âmbito da Oferta, será admitida a participação de pessoas vinculadas, quais sejam: (i) administrador ou acionista controlador da Emissora e/ou de outras sociedades sob controle comum, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, (iii) administrador ou acionista controlador da Cedente, da Iguatemi ou da Devedora; (iv) os empregados da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da Cedente, da Iguatemi ou da Devedora; ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv), exceto se houver demanda superior a 1/3 (um terço) do montante total dos CRI, ocasião na qual as ordens de investimento de referidas pessoas vinculadas serão desconsideradas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Período de Reserva para Investidores	Período compreendido entre os dias 13 de agosto de 2015, inclusive, e 03 de setembro de 2015, inclusive.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre os dias 13 de agosto de 2015, inclusive, e 25 de agosto de 2015, inclusive.
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	Será adotado procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, com o recebimento de reservas e sem fixação de lotes mínimos ou máximos, o qual definirá a remuneração dos CRI (“ <u>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></u> ”). O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será ratificado pelo conselho de administração da Emissora e será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização.
Boletim de Subscrição	A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do boletim de subscrição pelo Investidor, que estará sujeito aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo boletim de subscrição. O boletim de subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM.
Público Alvo da Oferta	Os CRI são destinados a investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, que tenham subscrito e integralizado CRI, no âmbito da Oferta Pública, durante o Prazo de Colocação, cujas ordens específicas de investimento representem valores de no mínimo o Valor Nominal Unitário, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
Inadequação do Investimento	O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável 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.
Assembleia Geral do(s) Titular(es) dos CRI	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula Doze do Termo de Securitização. Para maiores informações, veja a Seção “Assembleia de Titulares de CRI” “Características do CRI e da Oferta” na página 68 do presente Prospecto Preliminar.
Vencimento Antecipado	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários que representam o Preço de Aquisição, quando da ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização e no Compromisso de Venda e Compra.

Vencimento Antecipado Especial	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente, de forma total ou parcialmente, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial;
Fatores de Risco	Para uma explica�o acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Se�o “Fatores de Risco”, nas páginas 116 a 130 deste Prospecto.
Registro para Distribui�o e Negocia�o	Os CRI serão registrados para coloca�o no mercado primário e para negocia�o no mercado secundário de no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integraliza�o dos CRI, neste caso, liquidada por meio da CETIP.
Informa�es Adicionais	Para descri�o completa das condi�es aplicáveis � Oferta, veja a Se�o “Resumo das Características da Oferta”, nas páginas 24 a 29 deste Prospecto.

Quaisquer outras informa es ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto às Institui es Participantes,   Emissora e na sede da CVM.

1.5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, DA CEDENTE, DA IGUATEMI, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

- **Emissora**

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

01448-000 - São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: estruturacao@rbcapital.com

Website: www.rbcapital.com

Link para acesso ao Prospecto Preliminar:

http://www.rbcapital.com/Arquivos/2015/Prospectos/CRI/RB_Capital_Prospecto_Iguatemi.pdf

- **Coordenador Líder**

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP

04538-133, São Paulo - SP

At.: Sr. Daniel Machado Vaz

Tel.: (11) 3383-2576

E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Link para acesso ao Prospecto Preliminar:

(<http://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais>

(neste website clicar em “2015” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da RB Capital”)

- **Coordenador**

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1450, 8º andar, Bela Vista

At.: Sr. Mauro Tukiya

Telefone: (11) 2178-4800

Fax: (11) 2178-4880

E-mail: mauro.tukiya@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: www.bradescobbi.com.br (Neste website clique em “Ofertas Públicas” e depois clique em “Escolha o tipo de oferta e encontre a lista abaixo” e clique em “CRI” e “Prospecto Preliminar”, na Oferta “CRI Iguatemi”)

- **Instituições Contratadas**

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, São Paulo - SP

At.: Sr. Guilherme Barros

Tel.: (11) 3073-3234

E-mail: guilherme.oliveira-barros@itau-unibanco.com.br

Website: www.itaucorretora.com.br, no site será preciso efetuar o login e acessar a página de Compre > Ofertas pública.

CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL CCTVM S.A.

Avenida Paulista, 1111 14º andar, São Paulo - SP

At.: Sr. Marcello Carpentieri e Anderson Zerbato

Tel.: (11) 4009-3242

E-mail: marcello.carpentieri@citi.com, Anderson.zerbato@citi.com e Citicorretora.opa@citi.com

Website: www.citicorretora.com.br > onde investir > Oferta Pública de Ações > ofertas em andamento

https://www.citicorretora.com.br/lermais_materias.php?cd_materias=369&friurl=-Ofertas-em-Andamento-

LLA DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima 2179 - 8 ANDAR - São Paulo - SP

At.: Sr. Ricardo Braga

Tel.: (11) 3095-7070

E-mail: Ricardo.braga@andbank-lla.com.br

Website: <http://www.andbank-lla.com.br/> (no site clique em INVESTIR CONOSCO e em seguida OFERTAS PÚBLICAS, CRI IGUATEMI)

GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, 50 - 5º e 6º andares - São Paulo, SP

At.: Sr. Daniel Marques

Tel.: (21) 3388-9081 - Ramal 2012

E-mail: dmarques@gradualinvestimentos.com.br

Site: www.gradualinvestimentos.com.br (Neste site, Clicar na aba investir conosco e escolher Ofertas Públicas. Em seguida clicar em CRI Iguatemi)

BANCO FATOR S.A.

Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017 - 11º e 12º Andar

At.: Sr. Mario Alves de Camargo Neto

Tel.: (11) 3049-9100

E-mail: mneto@fator.com.br

Site: http://www.fatorcorretora.com.br/corretora_valores/ (Ofertas Publicas - CRI - IGUATEMI).

ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, 300 - 6º e 3º andar - parte - Botafogo - Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Gustavo Soares e Sra. Jaqueline Yunes

Tel.: (21) 2529-0800

E-mail: gustavo.soares@agorainvest.com.br e jaqueline.yunes@agorainvest.com.br

Site: <https://www.agorainvest.com.br>, no site clique em Investimentos e posteriormente em Oferta Públicas e CRI IGUATEMI

BRDESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Av. Paulista, 1450 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP

At.: Srs. Emerson Augusto Ferreira Alinovi e Angelo Emerson Gomes Pereira

Tel.: (11) 2178-5322/5330

E-mail: emerson@bradescobbi.com.br e angeloaugusto@bradescobbi.com.br

Site: <https://www.bradescocorretora.com.br>, no site clique em Produtos e posteriormente em Ofertas Públicas, CRI, CRI IGUATEMI

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, cjs 101 e 102, São Paulo - SP

At.: Sr. Thiago Manso

Tel.: (11) 3526-1479

E-mail: thiago.manso@xpi.com.br

Site: www.xpi.com.br, siga o caminho: Investimentos>>>oferta pública>>>108ª Série da 1ª Emissão de CRI da RB Capital Companhia de Securitização ou <http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx>

- **Iguatemi e Cedente**

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar

CEP 01455-070 - São Paulo - SP

At.: Sr. Guido Barbosa Oliveira

Tel.: (11) 3137-6841

E-mail: goliveira@iguatemi.com.br

Website: www.iguatemi.com.br

- **Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304

CEP 22640-102 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ

At., Nathalia Machado Loureiro / Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro

Tel.: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

Website: www.pentagonotrustee.com.br

- **Banco Liquidante**

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

Jabaquara - São Paulo - SP

CEP: 04344-902

Website: www.itau.com.br

- **Escriturador**

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

Jabaquara - São Paulo - SP

CEP: 04344-902

Website: www.itaucorretora.com.br

- **Auditor Independente**

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Alexandre Dumas, nº 1981

04717-906 - São Paulo - SP

At.: Sr. Ribas Gomes Simões

Tel.: (11) 5186-1925

Fax: (11) 5186-1925

E-mail: risimoos@deloitte.com

Site: www.deloitte.com.br

- **Agência de Classificação de Risco**
FITCH RATINGS BRASIL LTDA.
Alameda Santos, nº 700 - 7º andar
01418-100 - São Paulo - SP
At.: Sr. Jayme Bartling
Tel.: (11) 4504-2602
Fax: (11) 4504-2601
E-mail: jayme.bartling@fitchratings.com
Website: www.fitchratings.com.br

- **Assessor Legal da Emissora e dos Coordenadores**
PMKA ADVOGADOS
Ru Cardeal Arcoverde, 2.365
Pinheiros, São Paulo, SP
At.: Juliano Cornacchia e Bruno Cerqueira
Telefone: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
E-mail: jco@pmka.com.br e bpc@pmka.com.br
Website: www.pmka.com.br

- **Assessor Legal da Cedente e da Iguatemi**
Koury Lopes Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 16º andar
CEP 01452-919, São Paulo - SP
At.: José Paulo Marzagão / Jessica Nunes de Queiroz
Tel.: (11) 3799-0000
Fax: (11) 3799-8200
E-mail: jpmarzagao@klalaw.com.br / jqueiroz@klalaw.com.br
Website: www.klalaw.com.br

As declarações de veracidade da Emissora e dos Coordenadores, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, encontram-se anexas a este Prospecto.

1.6. DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Descrição das Funções da Emissora

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização.

Descrição Das Funções Do Agente Fiduciário E Instituição Custodiante

São obrigações do Agente Fiduciário nos termos do Termo de Securitização, e em consonância com o disposto na Instrução CVM nº 28/83, as atribuições elencadas a seguir: (a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens; (b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão; (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções; (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; (e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações; (f) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI; (g) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; (h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua expressa e justificada concordância; (i) intimar a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação; (j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede dos estabelecimentos principais da Cedente e, também, da localidade onde se situe o Imóvel; (k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente; (l) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares do CRI, por meio de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações; (m) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; (n) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora; (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; (p) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP; (q) adotar as

medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI; (r) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. do Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização; (s) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; (t) verificar, no relatório anual que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários; (u) promover o registro do Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros; (v) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (x) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (xi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário; (w) colocar o relatório de que trata o subitem “v” acima à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório; (iii) na CVM; na (iv) Cetip; e (v) no Coordenador Líder; (x) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem “v” acima se encontra nos locais indicados acima; e (y) divulgar as informações de que tratam os subitens “w” e “x” acima em sua página da rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.

A Emissora obrigou-se a, no que for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições do Termo de Securitização, antecipadamente vencidas os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os Titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas acima se, convocada a assembleia dos Titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v) acima, será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

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

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou (b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos no Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original do Compromisso de Venda e Compra e da Escritura de Emissão, bem como pelo registro da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que o Compromisso de Venda e Compra e a Escritura de Emissão forem apresentados para registro perante a Instituição Custodiante. Exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI. A Instituição Custodiante foi contratada tendo em vista sua expertise no mercado de securitização de certificados de recebíveis imobiliários e idoneidade.

A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI.

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes.

A contratação de nova Instituição Custodiante ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de custódia e a entrega dos documentos pertinente à sua custódia da nova instituição contratada.

Adicionalmente cumpre à Instituição Custodiante registrar o Termo de Securitização, nos termos do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, para que seja registrado o Regime Fiduciário.

Descrição das Funções dos Coordenadores e das Instituições Contratadas

Os Coordenadores são as instituições responsáveis pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado no âmbito da Oferta. As Instituições Contratadas auxiliarão os Coordenadores na colocação dos CRI no mercado no âmbito da Oferta.

Descrição Das Funções Dos Assessores Legais

Os assessores legais, de acordo com o contrato de prestação de serviços celebrado, serão responsáveis (i) pela elaboração e/ou revisão de todos os documentos envolvidos na presente emissão de CRI, (ii) pelo acompanhamento do processo de registro da Emissão junto à CVM, bem como (iii) pela emissão de opinião legal sobre a Oferta.

Descrição das Funções do Auditor Independente

O auditor independente é a empresa responsável por analisar as demonstrações financeiras apresentadas pela Emissora.

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 05 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 03 (três) anos para a sua recontração, exceto (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a 05 (cinco) anos consecutivos, com intervalo mínimo de 03 (três) anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em

funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM n.º 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos critérios de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação, a seu exclusivo critério.

O procedimento para substituição dos auditores independentes resume-se no término ou rescisão do contrato vigente e na assinatura de novo contrato de prestação de serviços de auditoria externa.

Descrição das Funções do Escriturador e Banco Liquidante

O Escriturador e Banco Liquidante é o responsável pela escrituração e liquidação dos CRI da presente Emissão. O Escriturador e Banco Liquidante foi contratado tendo em vista sua expertise no mercado de securitização de certificados de recebíveis imobiliários e idoneidade.

O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

A contratação de novo Escriturador ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de escrituração.

1.7. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, tornando-se um Banco completo, com foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G, instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, Celfin, corretora de valores no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, a maior corretora em volume de transações em ações na Colômbia, de acordo com a Superintendência Financeira.

Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Desde 2012, o BTG Pactual também se fez mais presente na América Latina após as aquisições das corretoras Celfin e Bolsa y Renta. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

Em julho de 2014, destacamos também a aquisição do banco suíço BSI, pertencente ao grupo italiano Assicurazioni Generali S.p.A, a aquisição acrescenta ao BTG Pactual 140 anos de história na indústria de private banking, aproximadamente US\$100 bilhões em ativos sob gestão e uma presença global com cerca de 2.000 (dois mil) funcionários em mais de 10 (dez) países. A combinação do BTG Pactual e do BSI cria uma plataforma internacional de wealth e asset management com mais de US\$200 bilhões em ativos sob gestão e presente em todos os principais centros financeiros internacionais. Com a transação, além da robusta base de capital, o BTG Pactual passa a oferecer aos seus clientes soluções de investimento inovadoras e customizadas, com uma abrangência global e serviços diferenciados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2012, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações locais de DCM, com mais de R\$15 bilhões em captações no mercado, refletindo em uma participação de mercado (*market share*) de aproximadamente 20% (vinte por cento), destacam-se nesse período as ofertas da SABESP (R\$770 Milhões), BR Malls (R\$405 milhões), CCR Viaoeste (R\$750 milhões) e TPI (R\$472 milhões) em que atuou como Coordenador Líder e as ofertas de CEMIG (R\$1,4 bilhão), BNDES (R\$2,0 bilhões), Ecorodovias (R\$800 milhões) e BR Properties (R\$600 milhões) em que atuou como coordenador.

Em 2013, o BTG Pactual participou como coordenador líder das ofertas da Triângulo do Sol (R\$691 milhões), Colinas (R\$950 milhões), Tegma (R\$200 milhões), Valid (R\$250 milhões), AES Sul (R\$290 milhões), JSL (R\$400 milhões), Norte Brasil Transmissora de Energia (R\$200 milhões), Intervias (R\$600 milhões) e CCR (R\$200 milhões). Destaca-se neste período também a operação de Rodovias do Tietê em que atuou como coordenador líder e assessor de Project Finance, no volume de R\$1,065 bilhão. Como coordenador, o BTG Pactual participou da 4ª (quarta) emissão de Iguatemi (R\$450 milhões), Ecovias (R\$881 milhões), Comgás (R\$540 milhões), Brasil Pharma (R\$287,690 milhões), da Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar (R\$300 milhões) e da Andrade Gutierrez Participações S.A. (R\$180 milhões).

Em 2014, o BTG Pactual participou de 33 (trinta e três) operações, totalizando um volume de R\$5,69 bilhões distribuídos no mercado local. Destacamos a participação como coordenador líder das ofertas de debêntures de infraestrutura da Santo Antonio Energia (R\$700 milhões), Ferreira Gomes (R\$210 milhões), Santa Vitória do Palmar (R\$90 milhões), e como coordenador nas ofertas da Centrovias (R\$400 milhões), Intervias (R\$275 milhões), da ViaNorte (R\$150 milhões), Localiza (R\$500 milhões) e Estácio (R\$300 milhões).

No ranking ANBIMA de distribuição de renda fixa, de janeiro a maio de 2015, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume tanto no ranking consolidado como de renda fixa de longo prazo, com um total de R\$ 2,6bi distribuídos, representando 19,8% de participação de mercado. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$4,6bi), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600mm) e DASA (R\$400mm).

O BTG Pactual apresentou forte atuação desde 2013 no mercado de ofertas públicas de debêntures de infraestrutura, ocupando a liderança em volume e número de operações com mais de R\$ 2,4 bilhões colocados a mercado, representando *market share* de volume de 26%, com base nas informações consolidadas de 2013 a 2015YTD. O BTG Pactual distribuiu neste período mais operação de debêntures de infraestrutura do que qualquer outro player, participando de 35% das ofertas.

Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de research para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “#1 Equity Research Team Latin America” de 2003 a 2007 (Institutional Investor). Em 2012 o research do BTG Pactual foi classificado em 1° (primeiro) lugar na América Latina e no Brasil pela Institutional Investor, além de ser eleito em primeiro lugar em “Local Markets Strategy”.

Bradesco BBI

Banco de investimento do Bradesco, o Bradesco BBI é responsável pela originação e execução de fusões e aquisições e pela originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de renda fixa e renda variável, no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI foi eleito o melhor *Investment Banking* do Brasil em 2014 pela Euromoney e “*Best Investment Bank 2012 in Brazil*” pela Global Finance Magazine, tendo assessorado, no ano de 2013, transações de *Investment Banking* com volume de aproximadamente R\$ 136,015 bilhões e em 2014 R\$ 172,704 bilhões:

- Presença constante em operações de renda variável nos anos de 2013 e 2014, liderando IPOs e Follow-ons que foram a mercado. Considerando as ofertas públicas registradas na CVM, ANBIMA e SEC no período, o Bradesco BBI participou como Coordenador e Joint Bookrunner de 13 ofertas, que somadas representaram um volume superior a R\$35 bilhões. Dentre elas, podemos destacar: IPO da BB Seguridade, no valor de R\$11.475 milhões; IPO da Smiles, no valor de R\$1.132 milhões; IPO da Via Varejo, no valor de R\$2.845 milhões, Follow-on da Oi S.A. no valor de R\$13.960 milhões e IPO da Ourofino no valor de R\$ 418 milhões
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI inicia o ano de 2015 com grande destaque em Renda Fixa. No exercício de 2015 coordenou 14 operações no Mercado Doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$ 4,058 bilhões. No mercado internacional, o Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado no período como *Joint Bookrunner* em 1 emissão de *Bonds* que ultrapassou o montante de US\$ 1,7 bilhão. No ano de 2014, o Bradesco BBI foi líder no Ranking Anbima de Estruturador de Financiamento de Projetos com volume de R\$ 3,9 bilhões.
- No ano de 2013, o Bradesco BBI classificou-se entre os principais bancos que assessoraram M&A no Brasil, segundo Ranking Anbima de Fusões e Aquisições de dezembro do mesmo ano. Em 2014, o Bradesco BBI assessorou 14 operações anunciadas, totalizando R\$ 62,33 bilhões, aproximadamente. Destacamos dentre elas: Assessoria à Rumo na fusão com a ALL - America Latina Logística no valor de R\$ 13,5 bilhões; Assessoria à BR Towers na alienação de 100% de suas ações para a American Towers, no valor de R\$ 2,18 bilhões; assessoria à Oi S.A. na venda de 1.641 torres para a SBA Torres, no valor total de R\$ 1,17 bilhões; assessoria à Embratel em sua reestruturação societária no valor de R\$ 31,8 bilhões; assessoria a Scopus serviços em alienação de suas operações para a IBM por valor não divulgado; assessoria a João Fortes na alienação de parcela na Shopinvest por R\$258 milhões; assessoria à AUX na alienação das operações para investidores baseados no Catar por US\$400 milhões.

Ademais, o Bradesco, controlador do Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos do país, segundo o ranking oficial do Banco Central sobre os 50 Maiores Bancos, realizado em setembro de 2014, e foi eleito melhor banco do Brasil em 2014 e 2013 de acordo com a Euromoney e Global Finance, respectivamente. Em termos de valor de mercado, o Banco Bradesco é o segundo maior banco privado da América Latina além de ter a marca mais valiosa entre instituições financeiras de acordo com pesquisa da Brand Finance de 2013. O Bradesco está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. O Bradesco mantém uma rede que atende a mais de 26,4 milhões de correntistas. Clientes e usuários têm à disposição 108,282 mil pontos de atendimento, destacando-se 4,67 mil agências. No ano de 2014, o lucro líquido foi de R\$ 15,359 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R\$ 1,032 trilhão e R\$ 81, 508 bilhões, respectivamente, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

1.8. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos Potenciais Investidores que leiam o presente Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos websites da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas e da Iguatemi indicados na Seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da Iguatemi, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de serviços da Oferta” deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

01333-010 - São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Consulta a Base de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhia” buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”).

CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar

CEP 01452-919 - São Paulo - SP

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar

20031-919 - Rio de Janeiro - RJ

Website: www.cetip.com.br (neste *website*, acessar “Prospectos”, buscar por “Prospectos do CRI” e, “RB Capital Companhia de Securitização”)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

- Características dos CRI e da Oferta
- Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta
- Demonstrativo dos Custos da Oferta
- Destinação dos Recursos
- Declarações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

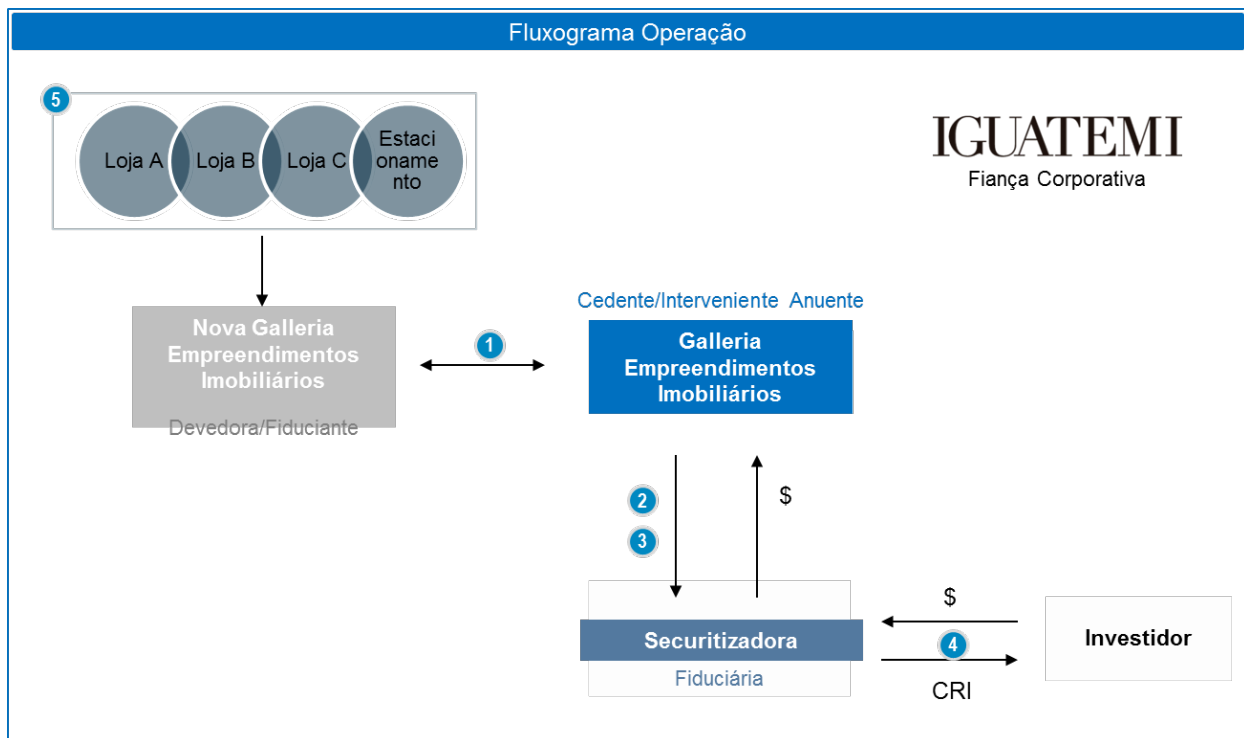
Certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei n.º 9.514/97 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

Serão objeto da Oferta 210.000 (duzentos e dez mil) CRI da 108ª série da 1ª emissão da Emissora, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo na Data de Emissão, o Valor Total de Emissão de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais).

Conforme o Termo de Securitização, os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a serem emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 400/03 e da

Instrução CVM nº 414/04. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram cedidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão. Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, nos termos previsto no Contrato de Cessão.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários:



Onde:

1. Por meio da celebração do “Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis”, firmado entre a Galleria, na qualidade de vendedora, a Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de compradora e a Iguatemi, na qualidade de interveniente anuente, a Galleria se comprometeu a vender os Imóveis que compõe o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por “Shopping Galleria”, à Compradora, pelo preço de aquisição no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento (“Preço de Aquisição” e “Compromisso de Venda e Compra”, respectivamente). As primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária.
2. A Galleria, visando se capitalizar, cedeu em favor da Securitizadora, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), celebrado entre a Galleria, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Iguatemi, na qualidade de fiadora e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios
3. Tais Créditos Imobiliários estão representados por Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), emitida pela Galleria, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”
4. A Securitizadora, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários
5. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra, na qualidade de promitente compradora imitada na posse do Shopping Galleria, a Devedora fará jus ao recebimento de recebíveis (i) relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia (“Recebíveis Locatícios”), e (ii) relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Galleria (“Recebíveis Estacionamento” e, em conjunto com os Recebíveis Locatícios, os “Recebíveis”), sendo certo que não serão considerados Recebíveis Locatícios os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e co-participações dos Locatários (“Recebíveis Não Cedidos”). Os Recebíveis serão dados em cessão fiduciária do pagamento das Obrigações Garantidas. **A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Recebíveis enquanto não houver a inadimplência das Obrigações Garantidas.** Em nenhuma hipótese o pagamento dos Créditos Imobiliários estará condicionado ao recebimento dos Recebíveis.
6. A Devedora, a Cedente e Iguatemi pertencem ao mesmo grupo econômico.

2.1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

- **EMISSORA**

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Capital Social da Emissora

O capital social da Emissora totalmente subscrito e integralizado é de R\$15.482.912,05 (quinze milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e doze reais e cinco centavos), representado por 5.996.865 (cinco milhões, novecentas e noventa e seis mil, oitocentas e sessenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 17 do Formulário de Referência da Emissora.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de agosto de 2015.

- **CEDENTE E DEVEDORA**

A Cedente e a Devedora são empresas pertencentes ao grupo econômico da Iguatemi. A Cedente foi constituída com a finalidade de adquirir e explorar o empreendimento Shopping Galleria. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra, os Imóveis que compõem o Shopping Galleria serão adquiridos pela Devedora, que desde a data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra já passará a explorar o Shopping Galleria.

- **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

É a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra.

- **SÉRIES**

A Emissão será realizada em série única.

- **NÚMERO DAS SÉRIES E DA EMISSÃO**

108ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

- **VALOR TOTAL DA EMISSÃO**

O Valor Total da Emissão é de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), na Data de Emissão.

- **QUANTIDADE DE CRI**

210.000 (duzentos e dez mil) CRI.

- **VALOR NOMINAL UNITÁRIO**

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais).

- **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A Emissora contratou a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.** para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating “AA+ (exp) sf (bra)” aos CRI.

- **GARANTIAS**

Em garantia das Obrigações Garantidas, a Cedente outorgou nos termos da Lei 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/1965, conforme alterada, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/2004 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, no que for aplicável, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme definido no Termo de Securitização (“Alienação Fiduciária”), formalizada nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”.

Também foi prestada a fiança pela Iguatemi para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas, na qual a Iguatemi assume em caráter irrevogável e irretroatável a condição de fiadora e principal pagadora da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Cedente, pelas obrigações assumidas pela Cedente referente à Coobrigação, Recompra Compulsória Integral e à Multa Indenizatória, incluindo, mas não se limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Emissora.

Por fim, em garantia das Obrigações Garantidas, foi prestada a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, bem como todos os direitos relativos à Conta Itaú Locações e à Conta Itaú Estacionamento, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis. **A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Recebíveis enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas.**

- **DATA DE EMISSÃO DOS CRI**

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 17 de setembro de 2015.

- **LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI**

O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

- **FORMA**

Os CRI serão emitidos na forma escritural e sua titularidade será comprovada (i) por extrato emitido pelo Escriturador, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na CETIP; e (ii) pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP.

- **PRAZO DE DURAÇÃO E VENCIMENTO**

Observadas as hipóteses de Resgate Antecipado, os CRI terão prazo de duração de 10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2025.

- **VALOR NOMINAL ATUALIZADO DOS CRI:**

Os CRI não terão seu Valor Nominal atualizado.

- **JUROS REMUNERATÓRIOS**

O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pelos Juros Remuneratórios, com base na seguinte fórmula:

$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$, onde:

J = Valor dos juros acumulados na data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização do CRI ou data da última amortização, pagamento de juros ou incorporação de juros, se houverem, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (*Fator DI* x *Fator Spread*), onde

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, divulgada sempre no segundo Dia Útil anterior à data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando sempre a Taxa DI-Over do segundo dia anterior à data de cálculo. De forma exemplificativa, na primeira data de pagamento, qual seja 16 de outubro de 2015, será utilizada a Taxa DI-Over referente ao segundo dia útil anterior à data de integralização até o segundo dia útil anterior à data de pagamento, qual seja 14 de outubro de 2015;

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{360}} \right] \right\} \text{ onde:}$$

FatorSpread = conforme definido acima:

Spread = a ser definido após a realização do procedimento de *bookbuilding* pelos Coordenadores, não podendo exceder 0,40% (quarenta centésimos por cento) a.a.; e

n = número de dias entre a primeira Data de Integralização do CRI ou data do último pagamento de juros ou incorporação de juros dos CRI, se houverem, conforme o caso (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "n" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Cálculo da Amortização:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

Onde,

A_{ai} - Valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe - Conforme definido anteriormente.

T_{ai} - Taxa da i -ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - T_{ai} Ta".

Cálculo da Parcela:

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

P_i - Valor da i -ésima parcela.

A_{ai} - Conforme definido anteriormente.

J_i - Conforme definido anteriormente.

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

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI ao Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a taxa média ponderada de remuneração dos títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, à época de tal verificação, que tiverem sido negociados nos 30 (trinta) dias anteriores, com prazo de vencimento equivalente à *duration* estimada do fluxo residual dos CRI.

A amortização dos CRI ocorrerá conforme tabela abaixo:

Data	Amortização	Data	Amortização
17/10/2019	0.45%	17/10/2022	1.24%
17/11/2019	0.45%	17/11/2022	1.35%
17/12/2019	0.63%	17/12/2022	1.33%
17/01/2020	1.98%	17/01/2023	3.02%
17/02/2020	0.43%	17/02/2023	1.23%
17/03/2020	0.68%	17/03/2023	1.37%
17/04/2020	0.51%	17/04/2023	1.31%
17/05/2020	0.55%	17/05/2023	1.40%
17/06/2020	0.55%	17/06/2023	1.28%
17/07/2020	0.47%	17/07/2023	1.34%
17/08/2020	0.49%	17/08/2023	1.37%
17/09/2020	0.67%	17/09/2023	1.47%
17/10/2020	0.67%	17/10/2023	1.62%
17/11/2020	0.78%	17/11/2023	1.68%
17/12/2020	0.77%	17/12/2023	1.71%
17/01/2021	2.28%	17/01/2024	3.68%
17/02/2021	0.80%	17/02/2024	1.57%
17/03/2021	0.89%	17/03/2024	1.59%
17/04/2021	0.74%	17/04/2024	1.65%
17/05/2021	0.83%	17/05/2024	1.64%
17/06/2021	0.82%	17/06/2024	1.64%
17/07/2021	0.76%	17/07/2024	1.69%
17/08/2021	0.82%	17/08/2024	1.67%
17/09/2021	0.92%	17/09/2024	1.84%
17/10/2021	0.98%	17/10/2024	1.91%
17/11/2021	1.13%	17/11/2024	1.99%
17/12/2021	1.10%	17/12/2024	2.10%
17/01/2022	2.73%	17/01/2025	4.09%
17/02/2022	0.96%	17/02/2025	2.01%
17/03/2022	1.08%	17/03/2025	2.08%
17/04/2022	0.96%	17/04/2025	2.09%
17/05/2022	1.11%	17/05/2025	2.12%
17/06/2022	0.96%	17/06/2025	2.11%
17/07/2022	1.02%	17/07/2025	2.16%
17/08/2022	1.04%	17/08/2025	2.18%
17/09/2022	1.12%	17/09/2025	2.34%

- **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL DOS CRI**

A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao Termo de Securitização.

Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral ou de um Evento de Multa Indenizatória conforme previstos no Contrato de Cessão, ou de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra.

Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral:

(i) Caso o Contrato de Alienação Fiduciária ou a Nova Alienação Fiduciária, não venham a ser registrados nos prazos estabelecidos no Contrato de Cessão;

(ii) (a) se a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e/ou a Fiança tornarem-se insuficientes, ou (b) se forem criados penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente em relação a qualquer um dos bens e/ou direitos contemplados pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária, e tais garantias não forem reforçadas ou substituídas de acordo com seus termos (inclusive em relação à recomposição da Razão de Garantia Alienação Fiduciária);

(iii) (a) decretação de falência da Iguatemi, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“Controladas” ou “Controlada”, quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“Controladores” ou “Controlador”, quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi, de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Cedente ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Iguatemi calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(iv) Aprovação societária de:

- a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi ou a Cedente ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi e/ou da Cedente e/ou da Devedora, exceto se:
 - i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou
 - ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item “(a)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo;
- b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi, de outra(s) sociedade(s), exceto se:
 - i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
 - ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá

informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item “(a)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática; ou

- iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi e qualquer das Controladas da Iguatemi ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi; ou
- iv. Não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência dos CRI, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Iguatemi, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

(v) caso a Iguatemi deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Cedente ou da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Recompra. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item “(i)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática;

(vi) Redução do capital social da Iguatemi em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(vii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi, pela Devedora ou pela Cedente, das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo qualquer uma das obrigações constantes no Contrato de Cessão e/ou no Compromisso de Venda e Compra;

(viii) Não pagamento, pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Iguatemi, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(ix) Descumprimento, pela Iguatemi, pela Devedora e/ou pela Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, incluindo relacionada à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Iguatemi e/ou pela Cedente e/ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Iguatemi ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(x) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Iguatemi ou pela Cedente ou pela Devedora nos Documentos da Operação provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Iguatemi ou pela Cedente ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Iguatemi ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro;

(xi) Inadimplemento, pela Iguatemi ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”) (ou seu valor em outras moedas);

(xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xiii) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xiv) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou seu equivalente em outra moeda;

(xv) Alienação, pela Iguatemi ou por qualquer das Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Iguatemi;

(xvi) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis em razão de ação expropriatória, cujo objeto seja os Imóveis;

(xvii) se ocorrer (a) um sinistro total de todos os Imóveis, ou (b) um sinistro total ou parcial de um ou mais Imóveis, cujo valor da indenização do seguro, individualmente ou em conjunto, não seja superior a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

(xviii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xix) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Iguatemi, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;

(xxi) em caso de alienação parcial ou total de qualquer dos Imóveis envolvidos na Operação;

(xxii) transformação da Iguatemi em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxiii) alteração do objeto social da Iguatemi ou da Cedente ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xxiv) distribuição pela Iguatemi ou pela Cedente ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi, a Devedora ou a Cedente estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxv) não manutenção do Fundo de Reserva; e/ou

(xxvi) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os casos de leasing operacional e os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar a expansão do Shopping Galleria ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Galleria.

Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Multa Indenizatória:

- (a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;
- (b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- (c) o direito à Recompra Compulsória Integral, de que é titular a Emissora, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização.

Nos termos do Compromisso de Venda e Compra são Eventos de Vencimento Antecipado:

- (i) (a) decretação de falência da Iguatemi, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“Controladas” ou “Controlada”, quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“Controladores” ou “Controlador”, quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi, de suas Controladas (incluindo a Devedora ou de qualquer de seus Controladores); (c) pedido de falência da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Devedora ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Iguatemi calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(ii) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi e/ou da Devedora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Securitizadora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item “(a)” acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi e/ou pela Devedora de outra(s) sociedade(s) exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente, de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s)

societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item “(a)” acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou

- iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi e qualquer de suas Controladas ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi; ou
- iv. Não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência dos CRI, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Iguatemi, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

(iii) caso a Iguatemi deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) na ocasião em que os titulares mencionados no item (a) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item “(i)” acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo;

(iv) Redução do capital social da Iguatemi em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(v) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi ou pela Devedora das obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra e nos documentos relacionados à Emissão dos CRI;

(vi) Não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(vii) Descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra ou nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(viii) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação;

(ix) Inadimplemento, pela Iguatemi, ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xi) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xii) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi ou contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda;

(xiii) Alienação, pela Iguatemi ou por qualquer das Controladas (incluindo a Devedora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Iguatemi;

(xiv) Se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xv) Caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI pela Devedora, exceto pelas alterações permitidas em tais instrumentos;

(xvi) Em caso de alienação parcial ou total de qualquer dos Imóveis;

(xvii) Transformação da Iguatemi em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xviii) Alteração do objeto social da Iguatemi ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xix) Distribuição pela Iguatemi ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi ou a Devedora estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xx) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os casos de leasing operacional e os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar a expansão do Shopping Galleria ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Galleria.

Na ocorrência de (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; ou (ii) Evento de Multa Indenizatória, a Cedente realizará o pagamento da Multa Indenizatória; ou (iii) Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora fará o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado.

Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, de Multa Indenizatória ou de Vencimento Antecipado serão utilizados para o resgate ou para a amortização dos CRI, mediante o pagamento do Valor de Recompra ou do Valor de Vencimento Antecipado, conforme seja o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as Despesas do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização.

A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa Indenizatória ou do Vencimento Antecipado ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, ou Evento de Multa Indenizatória ou um Evento de Vencimento Antecipado, o que for anterior.

O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

Caso a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora realizem qualquer operação de Reestruturação Societária ou de Alteração de Controle que não seja previamente aprovada pela Assembleia Geral, a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora deverá(ão) 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 da ocorrência 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, 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, o que ocorrer primeiro, a respeito de sua eventual intenção de realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação formal enviada à Emissora.

Na hipótese do titular dos CRI não enviar o Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI, o seu silêncio será entendido como sua intenção em não proceder ao resgate antecipado dos respectivos CRI de que seja titular.

Decorrido o prazo mencionado acima e recebidas, pela Emissora, Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI dos Titulares dos CRI que se manifestarem tempestiva e favoravelmente pelo Resgate Antecipado dos CRI, caberá à Emissora, em até 1 (um) Dia Útil do decurso do prazo para envio das referidas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI, solicitar à Cedente, à Devedora ou à Iguatemi a Recompra Compulsória Especial ou o Vencimento Antecipado Especial, conforme o caso, em montante equivalente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI em virtude do exercício do direito de Resgate Antecipado Especial.

Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente e/ou a Iguatemi se comprometeram a realizar a Recompra Compulsória Especial pelo Valor de Recompra informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação de que trata acima.

Nos termos do Compromisso de Venda e Compra a Devedora se comprometeu a realizar o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, no valor informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação tratado acima.

Depois de realizada a Recompra Compulsória Especial total ou parcial, ou o Vencimento Antecipado Especial total ou parcial, a Emissora deverá repassar tais valores aos Titulares dos CRI que tenham solicitado o resgate em até 1 (um) Dia Útil do seu recebimento, conforme valores definidos nas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI.

O valor a ser pago a cada um dos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao Valor de Recompra ou ao Valor do Vencimento Antecipado, conforme o caso.

A liquidação financeira da oferta de Resgate Antecipado dos CRI dar-se-á em moeda corrente nacional por meio dos procedimentos aplicáveis da CETIP.

- **REGIME FIDUCIÁRIO**

A Emissão dos CRI contará com a instituição de regime fiduciário e com a consequente constituição de patrimônio separado sobre os Créditos Imobiliários e a CCI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.

- **PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO**

Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado conforme o Termo de Securitização e acrescido dos Juros Remuneratórios calculados conforme o Termo de Securitização, a partir da primeira Data de Integralização.

- **LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediatamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

A Assembleia Geral referida acima deverá ser convocada em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo.

A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto abaixo;; ou (b) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

A critério da Assembleia Geral, conforme previsto acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme disposto acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas no Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos; e
- f) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado no Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, a deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberarem sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

- **ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

Ademais, a Emissora se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento do Crédito Imobiliário, sem que tal inadimplemento seja sanado no prazo de cura aplicável conforme disposto no Compromisso de Venda e Compra.

A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto abaixo.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução das Garantias, caso necessário.

A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação, será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

Exceto se diversamente previsto no Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Geral que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

As deliberações relativas às alterações (i) das datas de amortização dos CRI, (ii) do prazo de vencimento dos CRI; (iii) dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstas no Contrato de Cessão; (iv) dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Compromisso de Venda e Compra; e (vi) dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais (entenda-se erro na expressão de uma ideia, em vez de erro em sua formação), e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, ou (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, ou (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela CETIP.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

- **DISTRIBUIÇÃO**

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação dos Coordenadores e auxílio das Instituições Contratadas.

- **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

As Instituições Participantes, com a expressa anuência da Iguatemi e da Emissora, elaborarão o plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes, observado que as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores.

Observadas as condições do Contrato de Distribuição, as Instituições Participantes iniciarão a Oferta Pública após a concessão do Registro da Oferta Pública pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo. A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos do sistema CETIP21 administrado pela CETIP para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, observado o plano de distribuição aqui descrito.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e atendidas as Condições Precedentes, a distribuição dos CRI será pública, sob regime de garantia firme de colocação para o volume de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada Coordenador, de forma individual e não solidária, e, com a intermediação das Instituições Participantes, conforme previsto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400, e observará os termos e condições estipulados do Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos neste Prospecto Preliminar e estarão descritos no Prospecto Definitivo:

a) a Oferta Pública tem como público alvo os Potenciais Investidores, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;

b) a partir da disponibilização do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto Preliminar serão realizadas apresentações para potenciais investidores selecionados pelos Coordenadores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores");

c) o material publicitário será submetido à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, e o material de apoio ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400;

d) as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes e dos Potenciais Investidores; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos Potenciais Investidores;

e) poderão ser aceitas intenções de investimentos de investidores definidos como pessoas vinculadas, ou seja, pessoas que sejam (a) controladores ou administradores das Instituições Participantes, da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (b) os empregados das Instituições Participantes, da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (b) acima (“Pessoas Vinculadas”). **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE *BOOKBUILDING* PODE CAUSAR A MÁ FORMAÇÃO NA PRECIFICAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE *BOOKBUILDING*” NO PROSPECTO PRELIMINAR;**

f) os CRI serão subscritos pelo Preço de Integralização mediante a assinatura do Pedido de Reserva e do boletim de subscrição de CRI a ser autenticado pela Emissora (“Boletim de Subscrição”);

g) os pedidos de reserva ou de subscrição deverão ser dirigidos às Instituições Participantes, a quem caberá aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição;

h) ao subscrever os CRI no mercado primário ou adquirir os CRI no mercado secundário, os titulares dos CRI estarão aderindo ao Termo de Securitização, aprovando, automática, voluntária, incondicional, irretratável e irrevogavelmente, exceto nos casos previstos abaixo, todos os seus termos e condições;

i) os CRI serão integralizados na Data de Liquidação, à vista e em moeda corrente nacional por intermédio dos procedimentos da CETIP. Adicionalmente os Coordenadores serão obrigados a subscrever e integralizar tantos CRI quanto forem necessários até o limite da garantia firme, pelo Preço de Integralização, conforme definido no Termo de Securitização;

j) os Coordenadores procederão à disponibilização do anúncio de encerramento de distribuição pública dos CRI após a Data de Liquidação dos CRI, a ser disponibilizado nos termos da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Encerramento”);

k) a distribuição dos CRI será feita de acordo com as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes, observado que as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; e

l) os Coordenadores poderão contratar outras instituições financeiras para auxiliarem na distribuição dos CRI.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes aos investidores interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta. Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

Foi concedida para a Oferta a dispensa do requisito do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, de modo que não se aplicará qualquer restrição à reserva realizada pelos investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta. Para tanto: (i) as reservas firmadas pelas Pessoas Vinculadas, por meio do respectivo Pedido de Reserva, deverão ser realizadas em, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis anteriores à data de encerramento do Período de Reserva; e (ii) as Pessoas Vinculadas integrarão exclusivamente a Oferta Não Institucional.

A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores respeitando a divisão entre a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional.

Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para a Oferta Não Institucional, os CRI remanescentes serão direcionados para os Investidores Institucionais.

A partir da publicação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes realizarão a coleta de intenção de investimentos para os Investidores Institucionais e para os Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas e intenções de investimento, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Os Investidores também poderão participar da Oferta por meio da apresentação de intenções de investimento na data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais participarão do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva realizados no Período de Reserva e no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, sem fixação de lotes mínimos ou máximo, sendo que tais intenções de investimento deverão ser apresentadas na forma de Pedidos de Reserva a uma das Instituições Participantes.

Ressalvado o disposto no item (iv) abaixo, o montante equivalente a 80% (oitenta por cento) dos CRI será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva no período aplicável, o qual deverá ser preenchido nas condições a seguir expostas:

- (i) cada um dos Investidores Não Institucionais interessados efetuará Pedido de Reserva perante qualquer um das Instituições Participantes, mediante preenchimento do Pedido de Reserva: (a) no Período de Reserva; ou, para os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, (b) no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. O Investidor Não Institucional Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante que o receber;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoa Vinculada, poderão indicar um percentual mínimo de *spread*, observado o percentual máximo de 0,40% (quarenta centésimos de por cento), estabelecido como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de *spread* condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta por referidos Investidores Não Institucionais;
- (iii) observado o item (ii), acima, o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional será cancelado caso o percentual mínimo referente ao *spread*, por ele indicado seja superior ao percentual do *spread* estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (iv) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima, seja igual ou inferior ao montante da Oferta Não Institucional, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, nos termos deste item, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional, conforme descrita abaixo;
- (v) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima, exceda ao montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Iguatemi, poderão: (a) elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, ao atendimento dos Investidores Não Institucionais, de forma a atender, total ou parcialmente, referidos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, os CRI serão rateados entre os Investidores pelas Instituições Participantes, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI; ou (b) manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, sendo que os CRI objeto da Oferta Não Institucional serão rateados entre os Investidores Não Institucionais pelas Instituições Participantes, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI;

- (vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes informarão aos Investidores Não Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile a quantidade de CRI alocada ao Investidor Não Institucional;
- (vii) na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para a Oferta Não Institucional, as respectivas sobras serão direcionadas para os Investidores Institucionais;
- (viii) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes informarão aos Investidores Não Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor Não Institucional, e (b) o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor Não Institucional deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectiva Instituição Participante que recebeu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis; e
- (ix) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento, poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à respectiva Instituição Participante que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

Oferta Institucional

Os CRI que não tiverem sido alocados aos Investidores Não Institucionais serão destinados aos Investidores Institucionais, de acordo com o seguinte procedimento:

- (i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI deverão apresentar suas intenções de investimento às Instituições Participantes durante o Período de Reserva;
- (ii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos necessários para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Pedido de Reserva;
- (iii) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os CRI objeto da Oferta Institucional serão rateados entre os Investidores Não Institucionais pelas Instituições Participantes, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI;

- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor Institucional, e (b) o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor Institucional deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos à respectiva Instituição Participante que recebeu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis; e
- (v) nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Institucional, ou a sua decisão de investimento, poderá o referido Investidor Institucional desistir da intenção de investimento, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor Institucional deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento à Instituição Participante que recebeu a respectiva intenção de investimento.

Caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que a demanda para a distribuição dos CRI revele-se insuficiente para respeitar a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional, poder-se-á proceder à realocação da distribuição, em conformidade com a demanda verificada.

Caso o total de CRI correspondente às intenções de investimento e aos Pedidos de Reserva admitidos pelas Instituições Participantes no âmbito dos procedimentos descritos nos itens “Oferta Não Institucional” e “Oferta Institucional”, acima, exceda o Valor Total da Emissão, os CRI serão rateados entre os Investidores pelas Instituições Participantes, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. Sem prejuízo de referido procedimento, a não observância do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas sujeitará os Pedidos de Reserva apresentados por Pessoas Vinculadas fora deste período a eventual cancelamento automático pelas Instituições Participantes em caso de verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI.

Nos termos do item 5 do anexo VI da Instrução CVM nº 400, caso venham a subscrever CRI no âmbito da Oferta por força do exercício da garantia firme nos termos dispostos acima, os Coordenadores e/ou entidade do seu grupo econômico estão autorizados a alienar os CRI que vierem a ser subscritos a qualquer tempo desde que observadas as condições de mercado.

- **INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável 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.

- **CRONOGRAMA TENTATIVO**

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	03 de julho de 2015
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	13 de agosto de 2015
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores	13 de agosto de 2015
4.	Início do Roadshow	13 de agosto de 2015
5.	Início do Período de Reserva	13 de agosto de 2015
6.	Término do Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas	25 de agosto de 2015
7.	Término do Período de Reserva para os demais Investidores	03 de setembro de 2015
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	04 de setembro de 2015
9.	Comunicação aos Investidores do resultado da alocação de CRI durante o Prazo de Investimento	09 de setembro de 2015
10.	Registro da Oferta na CVM	21 de setembro de 2015
11.	Disponibilização do Anúncio de Início	23 de setembro de 2015
12.	Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	23 de setembro de 2015
13.	Data de Início da Oferta	23 de setembro de 2015
14.	Data de Liquidação da Oferta	24 de setembro de 2015
15.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	28 de setembro de 2015

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o 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, ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" deste Prospecto Preliminar.

- **REGISTRO PARA COLOCAÇÃO**

Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário de no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da CETIP.

- **PRAZO DE COLOCAÇÃO**

O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Início da Oferta.

- **REGIME DE COLOCAÇÃO**

Observadas as condições estabelecidas no Contrato de Distribuição e de acordo com o plano de distribuição descrito acima, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI, sob o regime de firme, de forma individual e não solidária, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada Coordenador, no montante total da oferta, de até R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais).

Não haverá distribuição parcial dos CRI, sendo que caso a totalidade dos CRI não seja colocada perante o público alvo definido acima, os Coordenadores subscreverão os CRI não subscritos pelos Investidores.

Os CRI serão integralizados à vista, na data de integralização, em moeda corrente nacional, via CETIP, pelo Preço de Integralização.

- **MULTA E JUROS MORATÓRIOS**

Em caso de inadimplemento do pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, será devida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA, calculados sobre os valores devidos e não pagos desde a data em que os mesmos deveriam ser pagos até a data do efetivo pagamento, *pro rata temporis*.

- **LOCAL DE PAGAMENTOS**

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

- **PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente ou até o dia imediatamente subsequente em que a CETIP esteja(m) em funcionamento, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil, ou seja, um dia em que a CETIP não esteja em funcionamento, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

- **ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS**

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data em que os valores tornaram-se disponíveis.

- **DESDOBRAMENTO DOS CRI**

A Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, poderá propor o desdobramento dos CRI, desde que atendidas as seguintes condições: (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidores; (iii) que tal desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação; e (iv) que a presente Emissão continue a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência Classificadora de Risco, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento.

- **PUBLICIDADE**

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”).

Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá (i) enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo, bem como (ii) publicar, às suas expensas, nos jornais anteriormente utilizados, aviso aos Titulares de CRI informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

- **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 à Emissora, à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Oferta, conforme exemplificados no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

- **ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA**

A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início e no Anúncio de Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelas Instituições Participantes a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores Qualificados confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

- **CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA**

Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração, exceto (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes.

CETIP

A CETIP poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a CETIP falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

Escriturador

O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

Banco Liquidante

O Banco Liquidante/Mandatário poderá ser substituído caso (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) caso haja renúncia do Banco Liquidante/Mandatário ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A Agência de Classificação de Risco revisará trimestralmente a classificação de risco dos CRI.

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

Em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias.

A Assembleia de Titulares de CRI referida acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI.

Aos Titulares de CRI é facultado proceder à destituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação sobre esta matéria deverá obedecer ao quórum de aprovação mínimo de (i) 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos presentes na respectiva Assembleia de Titulares de CRI; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos presentes na respectiva assembleia em caso de descumprimento pelo Agente Fiduciário dos deveres a ele atribuídos no Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação sobre o atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28/83 e eventuais outras normas aplicáveis.

A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.

- **INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou às Instituições Participantes na Seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta” deste Prospecto Preliminar e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção “Exemplares do Prospecto” deste Prospecto Preliminar.

- **TRATAMENTO FISCAL**

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

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei n.º 11.033/04 e artigo 65 da Lei n.º 8.981/95).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12,

parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados

em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser reduzida até o percentual de 0% (zero por cento) ou majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de CCI; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Compromisso de Venda e Compra; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) Termo de Securitização; (vii) Contrato de Distribuição; e (viii) Outros Contratos.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM CÓPIAS DOS INSTRUMENTOS RESUMIDOS DESTA SEÇÃO.

3.1. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Partes e Objeto

Por meio do Compromisso de Venda e Compra, celebrado entre a Devedora, a Cedente e a Iguatemi, por meio do qual a Cedente compromete-se a vender os Imóveis que compõem o Shopping Galleria à Devedora, em conjunto com todas as suas acessões, construções e benfeitorias existentes nesta data, e a Devedora se compromete a comprá-los, em caráter irrevogável e irretratável, pelo Preço de Aquisição.

O valor certo e ajustado para a aquisição dos Imóveis pela Devedora é, nesta data, de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) (“Preço de Aquisição”), sendo certo que o Preço de Aquisição será pago em 120 (cento e vinte) parcelas (“Parcelas”). As primeiras 48 (quarenta e oito) Parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 72 (setenta e duas) Parcelas restantes serão correspondentes a amortização do Preço de Aquisição e juros e atualização monetária conforme fluxo de pagamentos integrante do Compromisso de Venda e Compra como seu Anexo II, sendo certo que a primeira parcela deverá ser paga em 15] de outubro de 2015, e as demais parcelas deverão ser pagas todo dia 15 dos meses subsequentes (“Data de Pagamento das Parcelas”). Ademais, o Preço de Aquisição estará sujeito às seguintes condições:

- a) Prazo de Pagamento: 120 (cento e vinte) meses;
- b) Juros Remuneratórios: taxa a ser definida após o procedimento de *bookbuiding*, acumulada e capitalizada mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Preço de Aquisição menos o valor das Parcelas já pagas e deverão ser pagos mensalmente a partir de 15 de outubro de 2015; e

- c) Atualização Monetária: o saldo devedor do Preço de Aquisição será atualizado mensalmente, com base na variação acumulada do IPCA (“Atualização Monetária”), a partir de setembro, sendo certo que a data de aniversário de Atualização Monetária será o dia 15 de cada mês. A Atualização Monetária incidirá sobre o Preço de Aquisição menos o valor das Parcelas já pagas e deverá ser paga mensalmente a partir de 15 de outubro de 2015, conforme fator da variação acumulada do IPCA, apurado mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{Atualização Monetária} = \text{NI}_n / \text{NI}_o - 1$$

em que:

NI_n = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no mês da data de aniversário.

NI_o = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no primeiro mês imediatamente anterior ao da data de aniversário.

Fica estabelecido que o valor referente à soma entre os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária não poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período. Nesse caso, a Taxa Máxima incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição e deverá ser paga sempre que verificado o quanto disposto aqui.

A Devedora é imitada na posse indireta dos Imóveis quando da celebração do Compromisso de Venda e Compra.

Passarão a correr por conta da Devedora, a partir da imissão na posse dos Imóveis, quaisquer tributos ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o objeto do Compromisso de Venda e Compra, inclusive no que diz respeito ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano, bem como quaisquer despesas relativas à propriedade, posse e uso dos Imóveis, sem prejuízo das estipulações que repassem, no todo ou em parte, tais encargos aos Locatários, nos termos dos Contratos de Locação, mas que não limitam a responsabilidade da Devedora em relação a tais encargos, sendo certo que todos os tributos e encargos relativos aos Imóveis que estejam relacionados a fatos/atos ocorridos anteriormente a data da celebração do Compromisso de Venda e Compra permanecerão sob a exclusiva responsabilidade da Cedente.

A Devedora, em razão da imissão na posse dos Imóveis, fará jus ao recebimento do valor integral dos aluguéis objeto dos Contratos de Locação, referente ao mês de setembro de 2015 em diante.

Para formalizar o disposto acima, a Cedente deverá notificar os Locatários dos Imóveis, em até 15 (quinze) dias úteis contados da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, por e-mail, e em até 30 (trinta) dias, por meio físico, solicitando que todos os pagamentos previstos nos Contratos de Locação, a partir do mês base de referência de setembro de 2015, inclusive, sejam pagos em conta corrente a ser indicada pela Devedora nessa oportunidade.

Em razão da transmissão da posse à Devedora, a Devedora poderá promover expansões dos Imóveis ou novas construções adjacentes a eles, sem que isso altere, de qualquer forma, as condições do Compromisso de Venda e Compra, em especial o Preço de Aquisição.

Havendo alteração na configuração das matrículas dos Imóveis em decorrência de eventuais expansões ou construções, as Partes se comprometem a aditar o Compromisso de Venda e Compra de modo a atualizar as informações necessárias.

3.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI

Partes e Objeto

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cedente e a Instituição Custodiante, a Cedente emitiu a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.

Da Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante terá as funções descritas na Seção “DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA” na página 33 do presente Prospecto Preliminar.

A Instituição Custodiante receberá da Cedente, como remuneração pela prestação dos serviços de registro e implantação da CCI na CETIP e custódia da CCI, os seguintes valores: (a) o valor equivalente a de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de registro e implantação da CCI na CETIP, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da Escritura de Emissão; e (b) parcelas semestrais no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) a título de custódia da CCI e dos documentos que deram origem à CCI, a serem pagas até 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura da Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos semestres subsequentes. Os valores do item (b) acima serão atualizados anualmente pelo IGP-M, e na sua falta, do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE - Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas - USP, a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

O pagamento dos valores ora devidos, acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, a viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias, extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Cedente desde que devidamente comprovadas em documento hábil.

A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela CETIP, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos “registros de contratos” (registro da CCI); (ii) “Serviço de Agente de Pagamento para CCI” (se for o caso); (iii) “transações por modalidade”; (iv) “utilização mensal”; (v) “Taxa de Comprovação de Titularidade”; (vi) “alteração nos registros da CCI” (nos casos de solicitações pelas Emissoras ou titular) e (vii) “Atualização de Preços Unitários da CCI”, nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da CETIP, nas datas de cada pagamento.

Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas pela Cedente, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas por esta.

3.3. CONTRATO DE CESSÃO

Partes e Objeto

O Contrato de Cessão foi celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Iguatemi e tem por objeto a cessão, em caráter irrevogável e irretroatável, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

Pagamento do Valor da Cessão

Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão. O Valor da Cessão deverá ser acrescido pelos juros remuneratórios que venham a incidir sobre os CRI desde a Data Base até a efetiva integralização destes, conforme Termo de Securitização.

O Valor da Cessão será depositado na conta corrente nº 130085278 na agência nº 2271 do Banco Santander (033), em moeda corrente nacional, no dia de cada liquidação dos CRI da Oferta Pública, em tantas parcelas quantas forem necessárias até o encerramento da Oferta Pública. Fica desde já certo e ajustado que, conforme o disposto no Termo de Securitização, durante o prazo de colocação dos CRI, poderão ocorrer diversas integralizações dos CRI e, portanto, a Emissora deverá destinar os montantes de cada integralização, de forma proporcional a tais integralizações, para o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos CRI da Oferta Pública.

A Cedente autorizou a constituição do Fundo de Reserva, mediante a dedução do Valor da Cessão.

Para fins de acertos financeiros do Valor da Cessão por conta do descasamento entre o índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários e do indexador dos CRI (Taxa DI), a Cedente ou a Devedora, conforme o caso, pagará à Securitizadora o ajuste do valor da cessão, conforme previsto abaixo, a título de ajuste do Valor da Cessão (“Ajuste do Valor da Cessão”).

Para fins do cálculo do Ajuste do Valor da Cessão, considera-se:

$$VA = VF - QMM$$

Onde,

VA: Ajuste do Valor da Cessão, se diferente de zero.

VF: Soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI que foram depositados na Conta Centralizadora no mês civil anterior da apuração, inclusive aqueles que venham a ser pagos em decorrência da Coobrigação e da fiança da Iguatemi, e que tenha sido depositados até dois Dias Úteis à Data de Verificação imediatamente anterior à data de pagamento do CRI, e excetuando-se o Fundo de Reserva.

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês civil anterior da apuração, acrescido dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte.

O Ajuste do Valor da Cessão será calculado e o resultado notificado pela Emissora à Cedente e à Devedora em até 3 (três) Dias Úteis anteriores a cada Data de Verificação, utilizando - se, para fins de projeções dos valores aqui descritos, a repetição do último índice CDI divulgado.

Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero, a Cedente estará obrigada a pagar à Securitizadora na Conta Centralizadora, em até 1 (um) Dia Útil anterior à próxima data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão acrescido o montante eventualmente necessário para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva no mês civil da apuração.

Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero em decorrência exclusivamente do valor dos Créditos Imobiliários ser inferior à quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral e exclusivo da parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês civil anterior da apuração, a Iguatemi terá a opção de complementar o montante dos Créditos Imobiliários e pagar à Securitizadora na Conta Centralizadora, na data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão está sujeito ao atendimento das seguintes condições, as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a concessão do registro da Oferta Pública pela CVM:

- (a) celebração dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;
- (b) apresentação do comprovante do registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Campinas, Estado de São Paulo;
- (c) apresentação do comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Campinas, Estado de São Paulo;
- (c) apresentação da prenotação do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (d) liquidação financeira da Oferta Pública, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es), dos CRI; e
- (e) cumprimento pela Cedente de todas as Condições Precedentes.

Administração dos Créditos Imobiliários

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cedente, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos.

Observado o disposto acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso de Venda e Compra, com vencimento a partir da celebração do Termo de Securitização, deverão ser pagos pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito. Sem prejuízo do disposto acima a Cedente se obriga a transferir à Emissora quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento.

Das Garantias

Em garantia ao cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente outorgou a Alienação Fiduciária.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá estar registrado no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

Adicionalmente à Alienação Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora os Recebíveis, bem como todos os direitos relativos à Conta Itaú Locações e à Conta Itaú Estacionamento, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis.

Para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas a Iguatemi prestou a Fiança.

3.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

Partes e Objeto

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e é o instrumento por meio do qual os CRI serão emitidos e que efetivamente vincula os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas conforme abaixo.

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

Do Agente Fiduciário

As funções do Agente Fiduciário estão descritas na Seção “DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA” na página 33 do presente Prospecto Preliminar.

Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, conforme abaixo descrito: uma parcela no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil reais) e parcelas semestrais de R\$ 5.500,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas devidas na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI.

Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

A remuneração do Agente Fiduciário acima mencionada será acrescida de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, pelo IGP-M a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou ter sua utilização proibida, deverá ser utilizado o índice que vier a substituí-lo. Caso não haja um novo índice que venha a substituí-lo, as Partes deverão acordar um novo índice para fins da atualização das parcelas de remuneração do Agente Fiduciário.

A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

3.5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Partes e Objeto

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Iguatemi e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre os Coordenadores, a Emissora e a Iguatemi no âmbito da Oferta.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores sob regime de garantia firme.

Ainda, nos termos do Contrato de Distribuição, a Emissora poderá contratar, às expensas da Iguatemi, instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para os CRI, com o objetivo de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação dos CRI no mercado secundário, que poderá ser inclusive qualquer uma das Instituições Participantes ou parte relacionada destas. Caso a contratação ocorra antes da divulgação do Prospecto Definitivo, o nome da instituição já constará neste documento. Caso a contratação do formador de mercado ocorra até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, esta será divulgada mediante divulgação de fato relevante pela Emissora.

Remuneração

Os Coordenadores receberão pela colocação dos CRI a remuneração descrita no item “Remuneração dos Coordenadores” da Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 98 do presente Prospecto Preliminar.

Custos e Despesas

Nos termos do Contrato de Distribuição, a Iguatemi deverá arcar, de forma exclusiva, com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta, incluindo, mas não limitado, às despesas e custos relativos à CETIP, CVM e ANBIMA e contratação do Escriturador, nos termos do Contrato de Distribuição.

Cópias do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede da Emissora e dos Coordenadores.

3.6. CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

Partes e Objeto

O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foi celebrado entre a Devedora, a Emissora, o Itaú Unibanco S.A. e disciplina a Cessão Fiduciária.

Administração dos Recebíveis

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Recebíveis serão exercidas pela Devedora, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Recebíveis Locatícios, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação, apurando e informando aos Locatários os valores por eles devidos nos termos dos Contratos de Locação. **A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Recebíveis enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas.**

Observado o disposto acima, todos os pagamentos referentes aos Recebíveis Locatícios (o que não inclui os Recebíveis Não Cedidos) oriundos dos Contratos de Locação, efetuados pelos Locatários na Conta Partilha serão diariamente transferidos para a Conta Itaú Locações, sendo vedado à Devedora receber diretamente quaisquer valores dos Recebíveis Locatícios (o que não inclui os Recebíveis Não Cedidos) pagos pelos Locatários em outra conta que não a Conta Partilha e que não sejam destinados diariamente para a Conta Itaú Locações.

A Devedora se obriga a, até a liquidação de todas as obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, instruir o Banco Itaú-Unibanco S/A a transferir todos os pagamentos de Recebíveis Locatícios da Conta Partilha para a Conta Itaú Locações, a ser realizado diariamente.

Caso a Devedora deseje transferir a Conta Partilha, a Conta Itaú Locações e/ou a Conta Itaú Estacionamento para outra instituição financeira, a Devedora desde já se compromete a anuir com a alteração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis para substituição da(s) referida(s) conta(s) corrente(s) por outra(s) aberta(s) em instituição financeira de livre escolha da Devedora, sem necessidade de prévia aprovação em assembleia dos titulares de CRI, desde que: (a) a nova instituição financeira seja qualquer uma das seguintes instituições: Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco BTG Pactual S.A.; HSBC Bank Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Bradesco S.A.; e (b) a(s) nova(s) conta(s) equivalente(s) à Conta Itaú Locações e/ou à Conta Itaú Estacionamento seja(m) cedida(s) fiduciariamente em favor da Emissora previamente.

Observado o disposto acima, todos os pagamentos referentes aos Recebíveis Estacionamento serão creditados na Conta Itaú Estacionamento, sendo vedado à Devedora receber diretamente quaisquer valores dos Recebíveis Estacionamento em outra conta que não a Conta Itaú Estacionamento.

Não obstante a cessão fiduciária dos Recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, enquanto não houver qualquer inadimplemento da Devedora, da Cedente e/ou da Iguatemi com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora poderá movimentar livremente os Recebíveis depositados na Conta Itaú Locações e na Conta Itaú Estacionamento, transferindo-os a qualquer momento para qualquer outra conta bancária de sua titularidade ou de terceiros, tantas vezes quantas julgar necessário.

Verificado o inadimplemento de qualquer parte das Obrigações Garantidas, por qualquer uma de suas devedoras, a Emissora poderá enviar ao Banco Itaú-Unibanco S/A ordem para bloqueio da Conta Itaú Locações e da Conta Itaú Estacionamento, impedindo que a Devedora faça novas movimentações dos Recebíveis depositados nas referidas contas até que o respectivo inadimplemento seja sanado, inclusive por meio da execução da garantia objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Sendo assim, caso se verifique o inadimplemento de qualquer parte das Obrigações Garantidas, por qualquer uma de suas devedoras, os Recebíveis ficarão bloqueados na Conta Itaú Locações e na Conta Itaú Escionamento, e poderão, caso executada a Cessão Fiduciária, garantir e honrar o adimplemento da Obrigações Garantidas.

Uma vez sanada a parcela das Obrigações Garantidas inadimplida, a Emissora deverá enviar nova ordem ao Banco Itaú-Unibanco S/A cancelando o bloqueio da Conta Itaú Locações e da Conta Itaú Estacionamento, em até 1 (um) dia útil contado da data do referido adimplemento.

3.7. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O Contrato de Alienação Fiduciária foi celebrado entre a Cedente, a Devedora e a Emissora e disciplina a Alienação Fiduciária dos Imóveis.

A Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

A Cedente e a Devedora se comprometem a manter os Imóveis alienados fiduciariamente em perfeito estado de segurança e utilização.

Até a liquidação integral dos CRI fica estabelecido que o valor de mercado dos Imóveis deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Alienação Fiduciária"), conforme laudo a ser contratado pela Devedora anualmente ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Emissora, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e iv) Jones Lang Lasalle Ltda.

Caso seja constatado, a qualquer tempo, que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária está sendo descumprida, a Devedora deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de comunicação nesse sentido enviada pela Devedora, indicar novos imóveis a serem alienados fiduciariamente para recompor a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, sendo que: (a) os novos imóveis deverão ser aprovados pelos titulares dos CRI em assembleia especialmente convocada para esse fim; e (b) deverá ser elaborado um aditamento de forma a incluir os novos imóveis, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da aprovação dos titulares dos CRI mencionados no item "a" acima.

A Emissora tem ciência de que os Imóveis e o Shopping Galleria são passíveis de expansão e, conseqüentemente de retificação da respectiva incorporação imobiliária. Desta forma, a Emissora outorgará, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Devedora e da

Cedente todos os poderes necessários para que esta aprove e execute todos os projetos de retificação da mencionada incorporação imobiliária, perante todos os órgãos competentes necessários, durante todo o prazo de vigência do presente instrumento.

Não obstante o disposto acima, caso seja necessária a liberação da Alienação Fiduciária em decorrência de alguma exigência comprovada de autoridade competente para que a mencionada retificação da incorporação seja devidamente implementada, a Emissora compromete-se, conforme necessário e independente de aprovação em assembleia de titulares do CRI, a anuir com o cancelamento da Alienação Fiduciária e seu imediato restabelecimento, de modo a permitir principalmente eventuais atualizações nos registros imobiliários dos Imóveis, desde que: (a) a Cedente, a Iguatemi e a Devedora estejam cumprindo com todas as condições previstas nos Documentos da Operação; (b) seja apresentado previamente à Emissora (b.1) o projeto de expansão ou novas construções devidamente aprovado pela Prefeitura de Campinas; (b.2) o alvará de construção para a realização da construção ou o certificado de conclusão de obra, conforme o caso; (b.3) o projeto de retificação da incorporação imobiliária a ser prenotado no cartório de registro de imóveis; (b.4) certidões negativas de pagamento de tributos federais e previdenciários devidos pela Cedente, bem como em relação aos tributos incidentes em relação aos Imóveis; (c) a expansão não venha a reduzir a Razão de Garantia Alienação Fiduciária conforme laudo de avaliação entregue à Emissora previamente à liberação, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.; (d) o novo instrumento de alienação fiduciária seja celebrado na mesma data da assinatura do termo de liberação da Alienação Fiduciária, seguindo as mesmas condições constantes atualmente do Contrato de Alienação Fiduciária, incluindo com relação ao conceito de Obrigações Garantidas (“Nova Alienação Fiduciária”); e (e) a Nova Alienação Fiduciária seja prenotada juntamente com os documentos referentes à baixa da Alienação Fiduciária e à retificação imobiliária.

A Nova Alienação Fiduciária deverá estar registrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da sua prenotação, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Devedora e/ou a Cedente comprovem que estejam cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve baixa na prenotação.

3.8. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Partes e Objeto

Os Termos de Adesão foram celebrados entre a Emissora, os Coordenadores, a Iguatemi e a Cedente e disciplina contratação das Instituições Contratadas para auxiliar na distribuição e colocação dos CRI.

Remuneração

Será repassado pelos Coordenadores à Instituição Contratada por conta e ordem da Emissora, uma remuneração a ser paga em moeda corrente nacional, correspondente a um percentual *flat*, de acordo com o montante demandado pela Instituição Contratada, sendo certo que o percentual aplicável será incidente sobre o resultante da multiplicação do montante efetivamente alocado à Instituição Contratada, de acordo com a tabela abaixo (“Remuneração”):

MONTANTE DEMANDADO PELA INSTITUIÇÃO CONTRATADA	PERCENTUAL APLICÁVEL
Até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive	0,87%
Acima de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exclusive	1,16%

A Remuneração será repassada pelos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Liquidação, de acordo com a quantidade efetivamente alocada. Os valores de comissão referidos na acima são valores brutos, observado que a Instituição Contratada é responsável pelo pagamento dos tributos e encargos de que for contribuinte e/ou responsável, nos termos da regulamentação aplicável.

O pagamento será feito por meio de TED. Neste caso, a Instituição Contratada deverá fornecer recibo de quitação referente à Remuneração, em nome da Emissora.

A Remuneração supracitada esta contida no Comissionamento da Oferta Pública nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá majoração de custos e/ou despesas para a Emissora.

Custos e Despesas

Quaisquer custos ou despesas incorridos pela Instituição Contratada no cumprimento de suas obrigações nos termos do Termo de Adesão serão arcados exclusivamente pela Instituição Contratada. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga à Instituição Contratada, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta.

3.9. OUTROS CONTRATOS

A Agência de Classificação de Risco foi contratada pela Emissora para avaliar e classificar os CRI, nos termos da Súmula de Classificação de Risco anexa a este Prospecto Preliminar.

A classificação de risco da Oferta deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM nº 414/04.

A Agência de Classificação de Risco receberá da Emissora, pela emissão da nota de classificação de risco dos CRI, a remuneração descrita na Seção “Características dos CRI e da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta - Agência de Classificação de Risco” deste Prospecto Preliminar.

4. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

4.1. CUSTO UNITÁRIO

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição dos CRI objeto desta Oferta:

Despesas e Comissões	Custo Total	Custo Unitário	% Em relação ao valor nominal unitário
Comissões			
Comissão de Coordenação	315.000,00	1,50	0,15%
Prêmio de Garantia Firme	315.000,00	1,50	0,15%
Comissão de Sucesso (1)		-	0,00%
Remuneração de Distribuição (2)		-	0,00%
Fee Securitizadora	130.000,00	0,62	0,06%
Agente Fiduciário	5.500,00	0,03	0,00%
Instituição Custodiante			
Implantação e Registro	10.000,00	0,05	0,00%
Custódia	1.500,00	0,01	0,00%
Registro CRI			
CVM	82.790,00	0,39	0,04%
Anbima	15.876,00	0,08	0,01%
Cetip	5.000,00	0,02	0,00%
Agência de Rating	100.000,00	0,48	0,05%
Banco Liquidante/Escriturador	2.400,00	0,01	0,00%
Laudo de Avaliação	25.000,00	0,12	0,01%
Assessores	250.000,00	1,19	0,12%
Avisos	100.000,00	0,48	0,05%
Outros (3)	30.000,00	0,14	0,01%
Total	1.388.066,00	6,61	

(1) Fórmula de Cálculo: Volume emitido (atualizado pelo preço de integralização) * Fechamento da Taxa teto ((taxa máxima mencionadas no item “Remuneração” acima) - (taxa final estabelecida no processo de bookbuilding) * vida média * Comissão de Sucesso equivalente a 30% (trinta por cento).

(2) Fórmula de Cálculo: 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o número de CRIs emitidos multiplicado pela vida média dos CRIs e pelo Preço de Subscrição; e

(3) Despesas gerais da Oferta: Impressões de Books e Prospectos, Roadshow.

4.2. REMUNERAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, receberá pela prestação dos serviços a remuneração de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

4.3. REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES

Pelos serviços objeto os Coordenadores farão jus a uma remuneração, na proporção da garantia firme prestada, composta da seguinte forma:

- (i) Comissão de Estruturação: 0,15% (quinze centésimos por cento), incidente sobre o número total de CRI emitidos multiplicado pelo Preço de Subscrição;
- (ii) Comissão de Distribuição: 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o número de CRI emitidos multiplicado pela vida média dos CRI e pelo Preço de Subscrição; e
- (iii) Prêmio de Garantia Firme: 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre o número de CRI objeto do regime de garantia firme de colocação multiplicado pelo Preço de Integralização.

Adicionalmente à comissão fixa mencionada acima, os Coordenadores farão jus a uma comissão de sucesso, na proporção da garantia firme prestada, de acordo com a seguinte fórmula:

*Volume emitido (atualizado pelo preço de integralização) * Fechamento da Taxa teto ((taxa máxima de 0,40% (quarenta centésimos por cento) a.a.) - (taxa final estabelecida no processo de bookbuilding) * vida média * Comissão de Sucesso equivalente a 30% (trinta por cento).*

O pagamento da remuneração dos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

Caso (a) a Iguatemi não realize a Emissão por qualquer razão imputável à Iguatemi, à Cedente ou à Devedora; ou (b) quaisquer das condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição não sejam cumpridas; ou (c) ocorra a resilição voluntária do Contrato de Distribuição pela Iguatemi, os Coordenadores farão jus a uma comissão *flat*, incidente sobre o valor total da Emissão não realizada e acrescidos dos valores correspondentes ao *gross up* definidos abaixo, a ser paga pela Iguatemi em 5 (cinco) dias úteis da data de comunicação dos Coordenadores (“Comissão de Descontinuidade”). O valor da Comissão de Descontinuidade será de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor da Emissão.

Todos os pagamentos referentes à remuneração dos Coordenadores e de Comissão de Descontinuidade deverão ser feitos aos Coordenadores livres de tributos. A Iguatemi deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, o IR - retido na fonte e a CSLL de forma que os Coordenadores receba essas remunerações como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

5. DESTINAÇÃO DO RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

6. DECLARAÇÕES

6.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta perante a CVM, que:

- (i) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Cedente, da Iguatemi e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- (iii) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião do registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03; e
- (iv) a Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

6.2. DECLARAÇÃO DOS COORDENADORES

Os Coordenadores declaram, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, que:

- (i) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Cedente e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes; e

(iii) verificou a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, os Coordenadores declaram que tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora e da Cedente, que integram o Prospecto Preliminar ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário e dos Coordenadores encontram-se anexas ao presente Prospecto Preliminar na forma dos Anexos “Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03”, “Declaração do Agente Fiduciária nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/03” e “Declaração dos Coordenadores nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03”, respectivamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS RECEBÍVEIS

- Características Gerais dos Créditos Imobiliários
- Características Gerais dos Recebíveis

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS RECEBÍVEIS

Os CRI serão lastrados pelos Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição, nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra, representados integralmente pela CCI. Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

7.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Valor dos Créditos Imobiliários

O saldo devedor dos Créditos Imobiliários é de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais).

Os Créditos Imobiliários serão acrescidos de juros remuneratórios e atualização monetária, conforme definido no Compromisso de Venda e Compra.

Cessão dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, representados em sua totalidade pela CCI, foram cedidos de forma definitiva pela Cedente para a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) num único devedor.

Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante para a verificação dos Aspectos Formais

A Escritura de Emissão foi custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/04, a qual verificou se a Escritura de Emissão de CCI possuía os requisitos formais, nos termos da legislação pertinente.

7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS RECEBÍVEIS LOCATÍCIOS

Valor dos Recebíveis Locatícios

Os Recebíveis Locatícios possuem, na presente data, o valor nominal de, aproximadamente, R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais) ao ano.

Quantidade de Contratos

Os Recebíveis Locatícios são representados por 188 (cento e oitenta e oito) contratos de locação firmados com os respectivos lojistas do Shopping Galleria.

Prazo das Locações

O vencimento dos contratos de locação que geram os Recebíveis Locatícios podem ser expressos pelo percentual de contratos que vencem em cada ano, comparado à área bruta locável do shopping, conforme segue: 32% em 2015, 7% em 2016, 21% em 2017, 10% em 2018, 9% em 2019, 2% em 2020 e 19% após 2020.

Outras Informações

Outras informações a respeito do Shopping Galleria e dos Recebíveis podem ser encontradas na Seção “Informações Relativas aos Imóveis”, constante da página 111 deste prospecto preliminar.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS IMÓVEIS

- Informações Relativas aos Imóveis

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

8. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS IMÓVEIS

8.1. Imóveis

Os Imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, que compõem o Shopping Galleria. O Shopping Galleria foi o segundo empreendimento da Iguatemi em Campinas. A Cedente é detentora de 100% dos Imóveis e a Devedora detentora de 100% dos direitos aquisitivos dos Imóveis, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, detendo ainda o direito de exploração do Shopping Galleria. A área bruta locada total é de 33.146 m². O Empreendimento que foi inaugurado em 1992 possui 188 lojas. Nesta data os Imóveis possuem uma área construída de 31.226,85m². Entretanto, foi realizada uma expansão do Shopping Galleria que ainda não se encontra completamente registrada e que fará com que a área construída seja de 56.075m². Os Imóveis estão avaliados a valor de mercado em R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

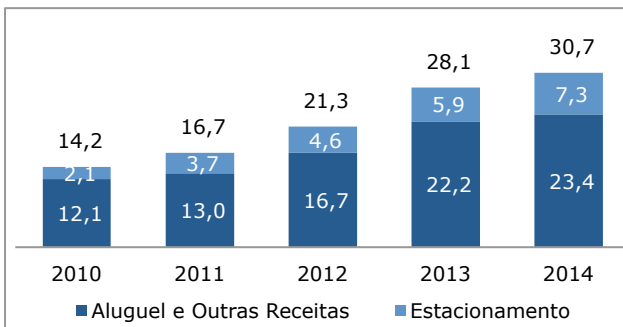
A aquisição do Shopping Galleria pela Devedora faz parte de uma série de operações estratégicas a serem realizadas pelo grupo Iguatemi, visando a reorganização societária do grupo, e principalmente isolar o ativo Shopping Galleria na Devedora.

Breve Histórico

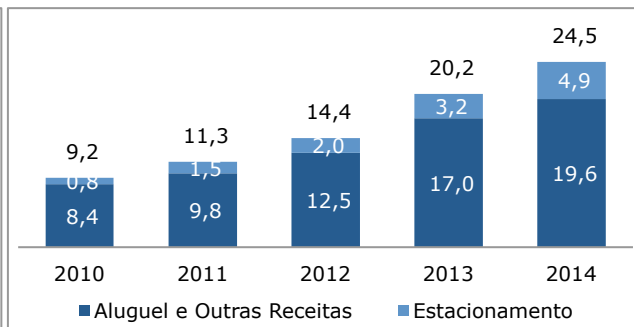
- Localizado em Campinas, o Shopping Center Galleria foi inaugurado em outubro de 1992
- Em maio de 2007 a Iguatemi adquiriu 50% do shopping e em novembro de 2013 adquiriu os 50% remanescentes
- Em setembro de 2012 foi realizada uma expansão de 7,5 mil m² no shopping
- A expansão contou com 42 novas lojas, dentre elas C&A, Le Lis Blanc, Bo.Bô, Noir, John John, Livraria da Vila, Pobre Juan, Maremonti e Schutz
- Atualmente o empreendimento conta com 33.146 m² de ABL, 188 lojas e 1.446 vagas de estacionamento
- Área construída de 56.075 m² em um terreno de 78.124 m²
- Fluxo mensal de 373 mil pessoas, sendo esses 92% das classes A e B
- Em 2014 a receita bruta foi de R\$30.7 MM e um NOI de R\$24.5 MM
- Desde 2006, a receita do shopping cresceu a um CAGR de 25%

Os Imóveis ainda foram objeto de avaliação pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., conforme Laudo de Avaliação constante do Anexo 15 a este Prospecto Preliminar.

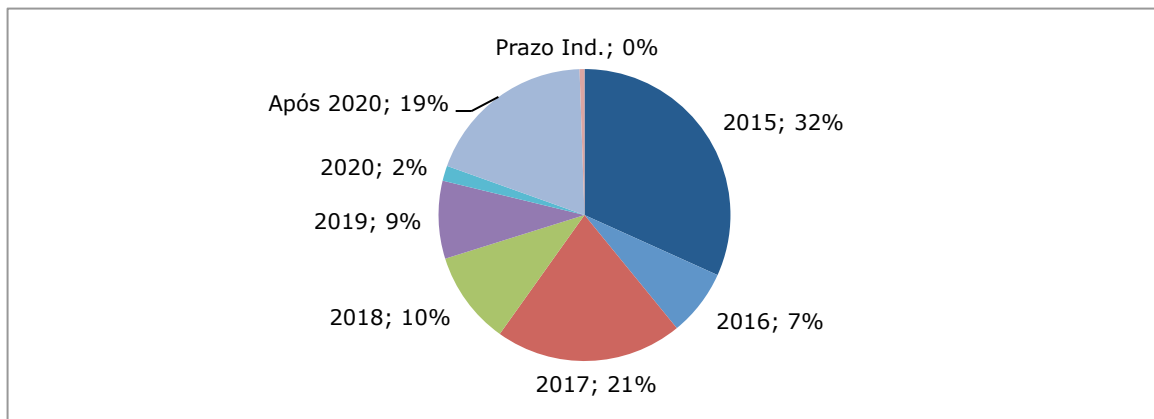
Receita Bruta (R\$ mm)



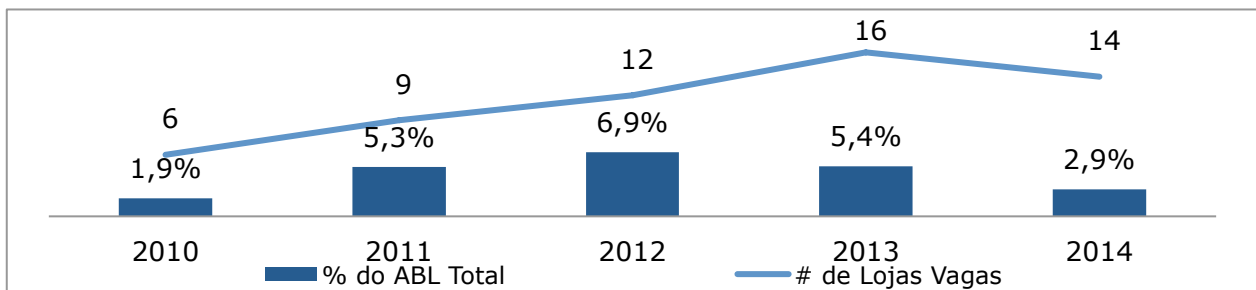
NOI (R\$ MM)



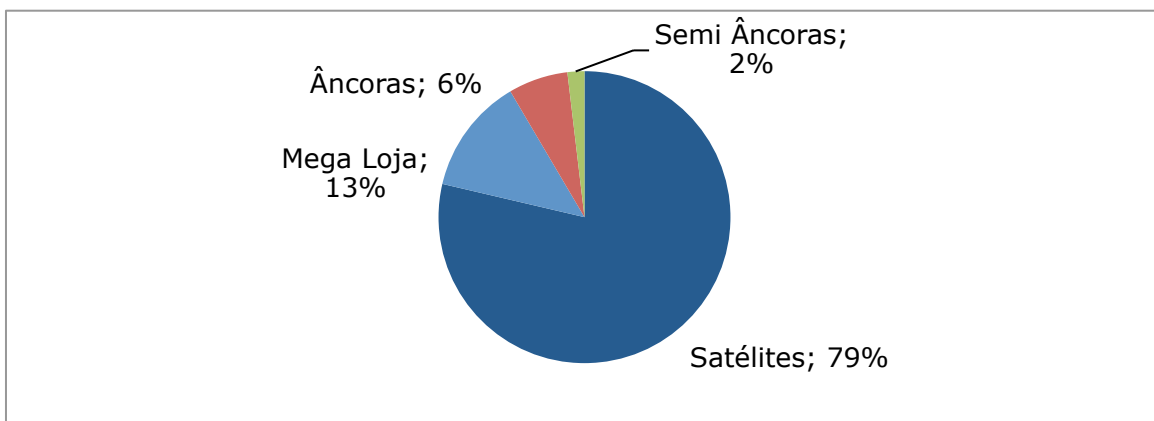
Vencimento do Contrato - Por ABL



Vacância (% do ABL Total e Número de Lojas)



Receita de Aluguel 2014 - Por Tipo de Loja (%)⁽¹⁾



FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

9. 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, inclusive à Iguatemi, 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.

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, conseqüentemente, 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 conseqüências 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 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.

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. Neste particular a taxa SELIC tem apresentado alta constante desde março de 2013. Considerando o período entre 24/06/2014 e 24/06/2015, a taxa SELIC fixada pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) subiu de 11,00% para 13,75%.

Tal 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.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, 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.

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

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os 5 (cinco) principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

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

A importância de uma equipe qualificada

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

Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Distribuição de Dividendos

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

Registro da CVM

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco da situação patrimonial e financeira da Devedora

Uma vez que a Devedora é a principal pagadora dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Devedora, de forma que Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Devedora não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a arcar com a Coobrigação, a realizar a Recompra Compulsória Integral, ou o pagamento da Multa Indenizatória os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente. Nesses casos os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento (i) da Multa Indenizatória; ou (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

Risco da situação patrimonial e financeira da Iguatemi

Uma vez que a Iguatemi assumiu a condição de fiadora para o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o adimplemento dos CRI está sujeito ao risco de crédito da Iguatemi nesse caso. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Iguatemi não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

A Iguatemi é uma companhia aberta registrada na CVM. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Iguatemi poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Iguatemi. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Iguatemi e seus negócios favor consultar o Formulário de Referência da Iguatemi disponível no site da CVM.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar no inadimplemento dos CRI e, conseqüentemente, impactar a rentabilidade final dos investidores ou até na perda total ou parcial do investimento realizado pelos Titulares de CRI caso a Cedente e/ou a Iguatemi não honrem com o pagamento dos Créditos Imobiliários, do Valor de Recompra e/ou das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

Risco de Resgate Antecipado Especial

Os Titulares dos CRI têm direito de solicitar o Resgate Antecipado Especial no caso da ocorrência de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle que não tenham sido submetidos à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. A Emissora somente fará o Resgate Antecipado Especial caso receba os recursos referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial, a serem pagos, conforme o caso, pela Cedente, Fiadora ou Devedora. Não há como garantir que no caso da ocorrência de uma operação de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle, a Cedente, Fiadora ou Devedora terão recursos necessários para cumprir com as suas obrigações referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial. Caso isso ocorra o Resgate Antecipado Especial não será realizado o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

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/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ou, ainda, não ocorrer, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou, inclusive, impossibilidade da Emissora efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos 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

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em 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.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

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 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.

Risco referente à participação das Pessoas Vinculadas no Processo de Bookbuilding

Conforme previsto no Prospecto da Oferta as Pessoas Vinculadas poderão participar do procedimento de bookbuilding. Em decorrência disso a precificação dos Juros Remuneratórios a ser realizada nos termos do procedimento de bookbuilding poderá ser prejudicada.

Risco da Não Formalização da Alienação Fiduciária

Nessa data a Alienação Fiduciária encontra-se simplesmente prenotada dependendo da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária no referido cartório de registro de imóveis para formalizar a constituição dessa garantia e, conseqüentemente, poder ser sujeita à execução no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas. O registro dessa garantia depende ainda da regularização registral dos Imóveis, atualmente em andamento. Foi dado à Devedora um prazo 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. Nesse sentido, caso não ocorra o registro da Alienação Fiduciária, mesmo durante o prazo autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária, essa Garantia não poderá ser utilizada em eventual excussão para adimplir as Obrigações Garantidas.

Risco de Baixa da Alienação Fiduciária por Conta da Expansão do Shopping

Os Imóveis podem ser utilizados para a realização de uma expansão do Shopping Galleria sem a necessidade de qualquer autorização prévia dos Titulares dos CRI. Nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão a Emissora se obrigou a outorgar, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Devedora e da Cedente todos os poderes necessários para que esta aprove e execute todos os projetos de retificação dos Imóveis, perante todos os órgãos competentes necessários. Caso seja necessária a liberação da Alienação Fiduciária em decorrência de alguma exigência comprovada de autoridade competente para que a mencionada retificação da incorporação seja devidamente implementada, a Emissora comprometeu-se, conforme necessário e independente de

aprovação em assembleia de titulares do CRI, a anuir com o cancelamento da Alienação Fiduciária e seu imediato restabelecimento, de modo a permitir principalmente eventuais atualizações nos registros imobiliários dos Imóveis, desde que: (a) a Cedente, a Fiadora e a Devedora estejam cumprindo com todas as condições previstas nos Documentos da Operação; (b) seja apresentado previamente à Emissora (i) o projeto de expansão ou novas construções devidamente aprovado pela Prefeitura de Campinas; (ii) o alvará de construção para a realização da construção ou o certificado de conclusão de obra, conforme o caso; (iii) o projeto de retificação da incorporação imobiliária a ser prenotado no cartório de registro de imóveis; (iv) certidões negativas de pagamento de tributos federais e previdenciários devidos pela Cedente e/ou pela Devedora, bem como em relação aos tributos incidentes em relação aos Imóveis; (c) a expansão não venha a reduzir a Razão de Garantia Alienação Fiduciária conforme laudo de avaliação entregue à Emissora previamente à liberação, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.; e (d) o novo instrumento de alienação fiduciária dos Imóveis seja celebrado na mesma data da assinatura do termo de liberação da Alienação Fiduciária, seguindo as mesmas condições constantes atualmente do Contrato de Alienação Fiduciária, incluindo com relação ao conceito de Obrigações Garantidas; e (e) o novo instrumento de alienação fiduciária seja prenotado juntamente com os documentos referentes à baixa da Alienação Fiduciária e à retificação imobiliária. Enquanto não registada novamente ou caso durante o processo de aprovação e trâmites necessários para a expansão seja constatada, criada ou identificada qualquer irregularidade nos Imóveis que prejudiquem ou impeçam o registro da Alienação Fiduciária, a Emissora não terá essa Garantia para recorrer na eventualidade de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

Riscos Referentes à Cessão Fiduciária

Nos termos da Cessão Fiduciária os recebíveis oriundos dos Contratos de Locação serão transferidos para a Conta Itaú Estacionamento e para a Conta Itaú Locações, **sendo a administração desses recebíveis bem como de tais contas feitas pela própria Devedora podendo inclusive movimentá-los da maneira que entender enquanto não houver inadimplência das Obrigações Garantidas.** No caso de inadimplência das Obrigações Garantidas a Emissora solicitará ao Banco Liquidante a transferência dos recursos depositados nas referidas contas para a Conta Centralizadora. A efetividade da eventual excussão da presente garantia depende: (a) do regular pagamento dos valores devidos nos termos dos Contratos de Locação, observado que não foi realizada qualquer verificação independente com relação à seleção de crédito realizada no momento da celebração dos Contratos de Locação, não sendo possível, desta forma, assegurar que os critérios da análise de crédito realizada pela Cedente/Devedora atendam aos critérios esperados pelos potenciais Investidores com relação à garantia de Cessão Fiduciária; e (b) da transferência dos recursos pelo Banco Liquidante da Conta Itaú Estacionamento e da Conta Itapu Locações para a Conta Centralizadora. Caso os lojistas dos Contratos de Locação não paguem suas obrigações nesses instrumentos ou ainda, caso a Emissora não consiga transferir os recursos para a Conta Centralizadora os Titulares dos CRI poderão vir a ser prejudicados.

Risco Referente ao Fundo de Reserva

Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a constituir o Fundo de Reserva no montante de 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI, que deverão ser calculadas de modo proforma pela Emissora. Em função de ser calculado com base numa estimativa o Fundo de Reserva pode não ser suficiente para cobrir o pagamento das próximas 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que na eventualidade de execução das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à Fiança da Iguatemi

A Iguatemi, nos termos do Contrato de Cessão, constituir-se-á como fiadora e solidariamente responsável pelo adimplemento dos CRI. Caso a Iguatemi deixe de adimplir as obrigações da Fiança, isto poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

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. 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.

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

A ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, Multa Indenizatória ou de Recompra Compulsória Integral dos CRI acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRIs, 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 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. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 15.482.912,05, que corresponde a pouco menos de 7,4% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco da taxa de juros estipulada nos CRI ser questionada em decorrência da Súmula n.º 176 do Superior Tribunal de Justiça

O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n.º 176, segundo a qual é nula qualquer cláusula contratual que sujeitar o devedor à taxa de juros divulgada pela CETIP. Em caso de uma eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário e este poderá considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Eventualmente o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice, este poderá conceder aos titulares dos CRI uma remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para os CRI.

Risco da Cedente, da Devedora e da Fiadora serem parte do mesmo Grupo Econômico

A Cedente, a Devedora e a Fiadora são parte do mesmo grupo econômico, sendo assim os desempenhos financeiros dessas empresas estão correlacionados, sendo que se uma dessas empresas sofrer algum grande prejuízo, pode também prejudicar as demais, o que poderá causar a inadimplência do pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco dos Créditos Imobiliários serem alcançados por terceiros

Os Créditos Imobiliários poderão ser alcançados por obrigações da Cedente, inclusive em decorrência de credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Cedente e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente, 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, recuperação judicial, ou outros procedimentos de natureza similar. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Histórico
- O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI
- Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização
- Companhias Securitizadoras
- Certificados de Recebíveis Imobiliários
- Ofertas Públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários
- Regime Fiduciário
- Medida Provisória nº 2.185-35/01
- Termo de Securitização de Créditos
- Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

10. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

10.1. HISTÓRICO

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei nº 9.514 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

10.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI

A Lei nº 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional - SFH, criado pela Lei nº 4.380 e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

10.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

10.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei nº 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

10.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei nº 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

10.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM 414 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

- (i) nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;
- (ii) se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591;
- (iii) se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591;
- (iv) é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$300.000,00. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;
- (v) o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, parágrafo 5º da Instrução CVM 414; e
- (vi) é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R\$300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 442.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de certificado de recebíveis imobiliários deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou coobrigado. O percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser excedido quando o devedor ou o coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no artigo 5º, parágrafo 4º da Instrução CVM 414.

Poderá ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras no caso dos CRI que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRI no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R\$1.000.000,00, e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 50 investidores.

A oferta pública de distribuição de certificado de recebíveis imobiliários será realizada com observância do disposto na Instrução CVM 400, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$30.000.000,00, ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM 400.

10.7. REGIME FIDUCIÁRIO

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

10.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, os créditos imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

10.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora.

O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários, o Imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, o termo de securitização será averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

10.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

- Sumário da Emissora
- Informações Cadastrais da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

11.1. SUMÁRIO DA EMISSORA

- Breve Histórico

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., cujo objeto social era: (i) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, bem como a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514 de 20.11.1997 e outras disposições legais aplicáveis; e (ii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários. Em agosto de 1999, a CVM deferiu o registro da Emissora como companhia aberta.

Em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A.. Em abril de 2001, a Emissora passou a ser denominada Rio Bravo Securitizadora S.A. Em maio de 2008, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A.. Finalmente, em junho de 2012, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta mesma razão social até hoje.

Em março de 2004, a Emissora obteve autorização para negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA.

Com a entrada em vigor da Instrução CVM nº 480, em 2009, a Emissora, por ter ações listadas em bolsa de valores, foi classificada como emissora de categoria A. Em 2011, após concluir o procedimento de “deslistagem” das suas ações na BM&F BOVESPA, a Emissora deixou de ser registrada na categoria A, e passou a ser listada na categoria B, conforme Ofício/CVM/SEP/GEA-1/nº 146/2011, de 01 de abril de 2011.

Até 30 de junho de 2011, a Emissora manteve-se sob o controle direto da RB Capital Securitizadora S.A., outra empresa securitizadora do Grupo RB Capital, com foco específico em operações com lastro em recebíveis imobiliários comerciais. Com o objetivo de facilitar e garantir uma maior independência operacional entre as duas companhias de securitização imobiliária do Grupo, nessa data foi decidido pela administração do Grupo que ambas ficassem sob o controle de um mesmo veículo de investimento, o RB Capital Real Estate I FIP. Assim, a partir dessa data a Emissora deixou de ser uma subsidiária integral da RB Capital Securitizadora S.A.

Em 31 de outubro de 2013, visando aumentar a eficiência operacional do Grupo RB Capital, foram amortizadas cotas do RB Capital Real Estate I FIP, sendo o produto desta amortização pago à única cotista RB Capital Holding S.A. com a transferência de ações de determinadas sociedades investidas do RB Capital Real Estate I FIP. Neste contexto, o RB Capital Real Estate I FIP transferiu a totalidade das ações que detinha no capital social da Companhia para a RB Capital Holding S.A., que, por sua vez, passou a ser a única acionista direta de tal companhia. Em 08 de janeiro de 2014, a RB Capital Holding S.A. transferiu à RB Capital Serviços de Crédito Ltda. 1 (uma) ação de emissão de tal companhia, reconstituindo, nesta data, a pluralidade de sócios de tal companhia.

Vale notar que o Grupo RB Capital figurou como maior emissor de CRI em 2012, 4º colocado em 2013 e 2º colocado em 2014, passando a ser o maior grupo emissor também em termos acumulados, conforme dados do Anuário Securitização e Financiamento Imobiliário 2015, publicado pela Uqbar Empresa de Conhecimento Financeiro. Até 31 de dezembro de 2014 tal companhia e a RB Capital Securitizadora S.A realizaram emissões de CRI, que, conjuntamente, representam um valor nominal de emissão de R\$16.551.503.285 (dezesesseis bilhões quinhentos e cinquenta e um milhões, quinhentos e três mil, duzentos e oitenta e cinco reais). Vale ressaltar, ainda, que a companhia, separadamente, é responsável por pequena parte do volume de emissão consolidado indicado acima, por conta de fatores conjunturais que fazem com que o mercado de securitização imobiliária residencial permaneça ainda incipiente se comparado ao mercado de securitização corporativa ou comercial.

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora encontram-se descritos na Seção Fatores de Risco deste Prospecto.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Os termos “Real”, “Reais” e o símbolo “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos “dólar” e “dólares”, assim como o símbolo “US\$”, referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América.

As demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou revisadas da Emissora são apresentadas em reais, e as informações financeiras delas derivadas e incluídas neste Prospecto foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras, conforme determinado pela Lei das Sociedades por Ações, e atendem às normas e regulamentos emitidos pela CVM, aos Pronunciamentos emitidos pelo CPC e aos normativos preparados pelo IBRACON.

Alguns números constantes neste Prospecto podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

As demonstrações financeiras da Emissora, e as informações financeiras delas derivadas incluídas em seu Formulário de Referência, foram elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras, conforme determinado pela Lei das Sociedades por Ações, e atendem às normas e regulamentos emitidos pela CVM e aos boletins técnicos preparados pelo IBRACON.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas e regulamentos emitidos pela CVM e os boletins técnicos preparados pelo IBRACON para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 2013, 2012 e 2011 e para o período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2015 pode ser encontrados no seguinte website:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Consulta a Base de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhia”, buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso).

- Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pelas Emissora

Atualmente, os títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora são ações e certificados de recebíveis imobiliários.

As ações emitidas pela Emissora, que representam o seu capital social, são todas ordinárias, nominativas, não escriturais e sem valor nominal, conferindo cada uma ao seu titular direito a um voto nas assembleias gerais realizadas pelos acionistas da Emissora, não sendo negociadas no mercado de bolsa, em razão de não ter a Emissora autorização para negociação de ações de sua emissão neste mercado.

Ainda que não existam ações da Emissora em tesouraria, compete ao Conselho de Administração a decisão sobre aquisição, cancelamento ou manutenção de ações em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações em tesouraria.

Os valores mobiliários de emissão da Emissora são negociados apenas no Brasil. Com relação aos certificados de recebíveis imobiliários, desde quando iniciou suas atividades, a Emissora emitiu e liquidou, além dos CRI desta Emissão, 112 (cento e doze) séries de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídas em 1 (uma) emissão, suas principais características podem ser consultadas no Formulário de Referência da Emissora.

- Número total de Ofertas Públicas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação

51 (cinquenta e uma) operações, totalizando o valor aproximado de R\$ 7.980.930.000 (sete bilhões, novecentos e oitenta milhões, novecentos e trinta mil reais), com base em março de 2015.

- Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado

100% (cem por cento)

- Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da emissora

0% (zero por cento)

- Patrimônio Líquido da Emissora

R\$ 15.825.000,00 (quinze milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais) com base em março de 2015.

- Indicação da localização, no Formulário de Referência, das informações sobre eventuais pendências judiciais e trabalhistas da emissora

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam no item 4.3. do Formulário de Referência da Emissora.

11.2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

Identificação da Emissora	RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 2 de agosto de 1999, sob o nº 01840-6.
Sede	Rua Amauri, 255, 5º andar (parte), Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	O Sr. Marcelo Michalúa é o responsável por essa Diretoria, localizada na Sede da Emissora, e pode ser contatado por meio do telefone (11) 3127-2700, fax (11) 3127-2708 e endereço de correio eletrônico ri@rbcapital.com .

Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/MF sob o nº 49.928.567/0001-11.

Jornais nos quais divulga informações

As informações referentes à Emissora são divulgadas no Diário do Comércio e Indústria do Estado de São Paulo (SP) e no Diário Oficial do Estado de São Paulo (SP).

Website na Internet

www.rbcapital.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE, À IGUATEMI E À DEVEDORA

- Cedente
- Iguatemi
- Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE, À IGUATEMI E À DEVEDORA

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites do Iguatemi e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores.

12.1. CEDENTE

A Cedente é empresa pertencente ao grupo econômico da Iguatemi, e foi constituída com a finalidade de adquirir e explorar o empreendimento Shopping Galleria.

12.2. IGUATEMI

A Iguatemi (anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A.) foi constituída em 23 de maio de 1979 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade por ações em 11 de agosto de 1983. A Iguatemi é a empresa do Grupo Jereissati voltada para o segmento de shopping centers no Brasil, exercendo participação em empreendimentos que geram mais de 3.500 empregos diretos e mais de 25.000 empregos indiretos. A Iguatemi, fundada por Carlos Francisco Ribeiro Jereissati, iniciou suas atividades no ramo de shopping centers com a aquisição, em 1979, de todos os ativos da Construtora Alfredo Matias S.A., que incluíam uma participação no Iguatemi São Paulo. O Iguatemi São Paulo foi o primeiro empreendimento desse tipo construído no Brasil, no ano de 1966, conforme citado no site da Associação Brasileira de Shopping Centers (“ABRASCE”) (<http://www.portaldoshopping.com.br/sobreosetor.asp>). Atualmente, a Iguatemi detém uma participação efetiva de 57,75% no empreendimento. Em maio de 1980, como parte de sua estratégia de crescimento, a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Campinas, no qual é, atualmente, titular de 70,0% do empreendimento. Em abril de 1983, a Iguatemi inaugurou o primeiro empreendimento na região Sul do Brasil, o Iguatemi Porto Alegre, no qual detém atualmente 36,0% e, em outubro de 1991, inaugurou o Praia de Belas, outro importante shopping center na região Sul do Brasil, no qual a Iguatemi possui 37,55% de participação. Buscando consolidar sua estratégia em atender ao público de maior poder aquisitivo, inaugurou, em setembro de 1995, mais um shopping center na cidade de São Paulo, o Market Place, sendo este seu segundo shopping center na cidade de São Paulo e seu primeiro empreendimento imobiliário de uso misto, shopping com torres comerciais. A Iguatemi detém hoje uma participação de 100% no Market Place. Em setembro de 1996, visando ingressar no mercado de consumo do Rio de Janeiro, a Companhia inaugurou o Iguatemi Rio. Ainda em 1996, inaugurou o Iguatemi Caxias do Sul, seu terceiro empreendimento na região Sul do Brasil. A Iguatemi detém atualmente uma participação pós-venda de 3,0% no Iguatemi Rio e uma participação de 8,4% no Iguatemi Caxias do Sul. No ano de 1997, concluiu a construção de mais um empreendimento, o Iguatemi São Carlos, seu segundo shopping center no interior do Estado de São Paulo. Em fevereiro de 2007, a Iguatemi abriu seu capital, captando aproximadamente R\$ 550 milhões e tornando-se, portanto, a primeira companhia de shopping centers a ser listada na BM&FBOVESPA. Em abril de 2007, foi inaugurado o Iguatemi

Florianópolis, no qual a Iguatemi possui 30,0% de participação, consolidando definitivamente sua presença na região Sul do país (a Iguatemi comprou 20,0% das quotas do empreendimento que viria a ser o Iguatemi Florianópolis enquanto o shopping ainda estava em construção e 10,0% adicionais foram adquiridos após a inauguração do shopping). A Iguatemi concluiu, em 27 de junho de 2007, a emissão de debêntures quirográficas, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de maio de 2007. As debêntures representaram a 1ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R\$ 200 milhões, com a emissão de 20.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil cada, em série única, com prazo de 7 anos com vencimento no dia 1 de junho de 2014. Em 2007, a Iguatemi também adquiriu dois novos empreendimentos, o Shopping Center Galleria no qual a Iguatemi possui participação de 50%, na cidade de Campinas, no qual a Iguatemi possui 38%, consolidando assim a sua presença no interior de São Paulo. Em 2007, a Iguatemi também realizou três aumentos de participação nos seus shoppings existentes. Aumentou a sua participação em 33% no Iguatemi Rio (atingindo 60,7%), em 3,78% no Iguatemi Porto Alegre (atingindo 36%), e em 11% no Iguatemi São Paulo (atingindo 50,5%, totalizando os atuais 57,75%). Em 2008, a Iguatemi aumentou a sua participação no complexo do Market Place em 68% (atingindo 100%) e comprando 100% das duas torres comerciais que estão acopladas ao shopping. Em 25 de novembro de 2009, a Iguatemi sofreu uma alteração em seu controle acionário após realizar uma oferta pública de distribuição de ações 100% primária (follow-on), na qual captou aproximadamente R\$ 410 milhões. Antes da oferta, o controlador detinha 54,46% do total de ações da Iguatemi e, após a oferta, passou a deter 53,91%. No final de março de 2010, a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Brasília. O Iguatemi Brasília onde a companhia detém 64% de participação, é o primeiro shopping center da Iguatemi na região e primeiro shopping center a carregar marcas internacionais fora do eixo Rio-São Paulo. A Iguatemi concluiu, em 01 de março de 2011, a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 01 de fevereiro de 2011. As debêntures representaram a 2ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R\$ 330 milhões, com a emissão de 33.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil cada, em série única, com prazo de 5 anos com vencimento no dia 1 de março de 2016. Em abril de 2011, foi inaugurado o Iguatemi Alphaville. A Iguatemi possui 78% do empreendimento e é a administradora do shopping. A Iguatemi concluiu, em 01 de fevereiro de 2012, a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de janeiro de 2012. As debêntures representaram a 3ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R\$300 milhões, com a emissão de 30.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil reais cada, em série única, com prazo de 6 anos com vencimento no dia 1º de fevereiro de 2018, com taxa de CDI + 1,00% a.a. Em 14 de maio de 2012, a Iguatemi alienou a fração ideal de 65,0% da participação imobiliária detida, por meio de sua controlada CSC41 Participações Ltda., no Iguatemi Rio, pelo valor de R\$ 196,8 milhões. Em junho de 2012 foi inaugurado o JK Iguatemi. A Iguatemi possui 50% do empreendimento e é a administradora do shopping. Em setembro de 2012 foi inaugurada a expansão do Shopping Center Galleria. A Iguatemi possui 50% do empreendimento e é a administradora do shopping.

Em dezembro de 2012, a Iguatemi adquiriu 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos, elevando sua participação neste shopping para 50%. A Iguatemi concluiu, em 15 de fevereiro de 2013, a emissão de debêntures simples, em duas séries, nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie quirografária. As debêntures representaram a 4ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R\$ 450 milhões, com a emissão de 40.000 debêntures na primeira série e 5.000 debêntures na segunda série nominativa ao valor nominal de R\$10 mil cada, com prazo de vencimento em 15 de fevereiro de 2020 e em 15 de fevereiro de 2021, da primeira e da segunda série, respectivamente. Em 2 de julho de 2013, a Iguatemi concluiu a oferta pública de distribuição primária de ações (follow-on) no valor de R\$ 425.364.100,00. Em 24 de setembro de 2013, a Iguatemi inaugurou o Platinum Outlet localizado em Novo Hamburgo no estado do Rio Grande do Sul com 20.087 m² de ABL. Em 30 de Setembro de 2013 a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Ribeirão Preto no interior do estado de São Paulo, com 44.100 m² de ABL. A companhia concluiu no dia 13 de novembro a aquisição dos 50% restantes do Shopping Center Galleria, agora a companhia passa a deter 100% deste shopping. Em 17 de novembro de 2013, a companhia inaugurou a expansão do shopping Praia de Belas adicionando ao todo mais de 17 mil m² de área bruta locada ao Shopping. Em 18 de novembro de 2013 a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Esplanada, também no interior do estado de São Paulo com 39.550 m² de área bruta locada. No dia 11 de abril de 2014, a Iguatemi comprou 14% do Shopping JK Iguatemi, elevando sua participação para 64%. Em 26 de abril de 2014, a companhia inaugurou o Iguatemi São José do Rio Preto no interior do estado de São Paulo com 42.125 m² de ABL. Atualmente, a Iguatemi possui três novos shoppings em desenvolvimento nas cidades de Jundiaí, Nova Lima (projeto de outlet premium) e Tijucas (projeto de outlet Premium). Adicionalmente, a Iguatemi está expandindo três shoppings já existentes: São Carlos, Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre e construindo uma torre comercial no Iguatemi Porto Alegre.

Experiência da Iguatemi em Operações de Securitização

Em 10 de julho de 2013, a Iguatemi emitiu uma cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000.000,00, taxa de IPCA + 4% a.a (“swapado” para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto.

Na mesma data, o Banco Itaú BBA emitiu uma cédula de crédito imobiliário (CCI), representando os créditos da CCB, na forma escritural, representativa da totalidade dos créditos imobiliários da CCB, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, custodiado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Em virtude da cessão dos créditos imobiliários decorrentes da CCB e representados integralmente pela CCI à RB Capital Companhia de Securitização, a Iguatemi e a SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. (“SJRP”), constituíram, em favor da RB Capital Companhia de Securitização, em garantia do pagamento, as seguintes garantias: a) alienação fiduciária de 80% da Fração Ideal do Shopping Center Iguatemi Rio Preto, percentual este de que a SJRP é proprietária, conforme Escritura de Permuta e Outras Avenças celebrada em 23 de janeiro de 2013, registrada junto

ao Registro de Imóveis competente em 4 de fevereiro de 2013, através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Iguatemi, a SJRP e a RB Capital na mesma data; b) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de 80% dos rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Center Iguatemi Rio Preto, a ser constituída pela SJRP através do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças a ser celebrado entre a Iguatemi, a SJRP, o Itaú Unibanco S.A., a securitizadora e a AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda., (AEMP).; c) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de 64% dos rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Center Iguatemi Brasília até que o Futuro Shopping Center Iguatemi Rio Preto comece a performar; d) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de operação de derivativo contratada pela Devedora com o Itaú BBA em 27 de junho de 2013, através da Confirmação de Operação de Swap de Fluxo de Caixa n.º 109813060121200 , contratado a taxa de 92,50% CDI.

O Banco Itaú BBA cedeu a RB Capital os créditos imobiliários decorrentes da CCB com o propósito de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram ofertados por meio de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009. A CCI representativa da totalidade dos referidos créditos imobiliários constituíram o lastro dos CRI da 85ª série da 1ª emissão de CRI da RB Capital.

12.3. DEVEDORA

A Devedora é uma sociedade de responsabilidade limitada, adquirida pela Iguatemi em 11 de junho de 2013, para a reorganização societária da Iguatemi. O objeto social da Devedora é a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. Com a aquisição do Shopping Galleria a Devedora passará o explorar tal empreendimento comercialmente.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

- Relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores, a Cedente e a Iguatemi
- Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante
- Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes
- Relacionados entre os Coordenadores e a Cedente
- Relacionamento entre os Coordenadores e a Iguatemi
- Relacionamento entre a Cedente, a Iguatemi, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante
- Relacionamento entre a Emissora, a Iguatemi e Partes Relacionadas
- Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

13. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

13.1. Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores

- Entre a Emissora e o Coordenador Líder: Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis imobiliários nas quais a Emissora era contraparte, o Coordenador Líder e o conglomerado econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico.

- Entre a Emissora e o Coordenador: Além do relacionamento referente à presente emissão, o conglomerado do Banco Bradesco S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora e suas controladas, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, e a Emissora poderá, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Em setembro de 2011, o conglomerado do Banco Bradesco S.A. possuía com empresas do grupo econômico da Emissora, o relacionamento decorrente de prestação de serviços bancários como conta corrente e aplicações financeiras. Até setembro de 2011, o conglomerado do Banco Bradesco S.A. não possuía com a Emissora e suas controladas qualquer relacionamento decorrente de empréstimos ou fianças. Com relação às operações de mercado de capitais, em abril de 2011, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder de emissão de debêntures no montante de R\$ 44.000.000,00. Em fevereiro de 2011, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder da Distribuição Pública da 67ª, 68ª e 69ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Securitizadora S.A., no montante de R\$ 221.000.000,00. Em fevereiro de 2010, o Bradesco BBI atuou com coordenador líder do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII, no montante de R\$ 132.000.000,00. Além disso o conglomerado do Banco Bradesco S.A. possui as seguintes emissões do grupo econômico da Emissora:

RB Capital Holding S.A.:

Tipo de operação: Debêntures

- Saldo Devedor 13/05/2015: R\$ 104.517.246,11
- Data de Vencimento: 25/06/2018

Emissora:

Tipo de Operação: CRI

Sacado	Série	Data Aq.	Valor Aquisição	Vencimento	Index CRI	Taxa	Saldo Contábil
Petrobrás	20 ^a	31/07/2008	200.000.000,00	25/07/2023	TR	10,20%	224.264.290,97
Petrobrás	26 ^a	01/07/2009	100.000.000,00	25/06/2019	TR	11,00%	100.397.694,94
Brasal	54 ^a	22/10/2010	37.304.746,04	07/10/2020	TR	10,20%	28.601.404,48
Natura	67 ^a	25/02/2011	74.390.404,14	01/10/2027	NTNB17	7,38%	84.229.790,43
Natura	69 ^a	25/02/2011	148.890.203,36	01/02/2027	NTNB17	7,38%	186.241.527,69
Hermes	71 ^a	28/04/2011	143.037.031,56	09/04/2027	IPCA	9,44%	183.747.878,25
Comil	82 ^a	20/12/2012	63.008.406,30	17/10/2028	IPCA	6,90%	76.252.841,85

RB Capital Realty IV Emp Imob Ltda.:

Tipo de operação: Capital de Giro

- Data da celebração: 21/09/2011
- Saldo devedor 13/05/2015: R\$ 20.824.736,86
- Data de Vencimento: 03/11/2015

13.2. Relacionamento entre a Emissora e a Cedente

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém relacionamento com a Cedente.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Cedente. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Cedente. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.3. Relacionamento entre a Emissora e a Iguatemi

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora emitiu a 85^a Série da sua 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Iguatemi. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Iguatemi. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.4. Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante da CCI outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante da CCI participam, respectivamente, como agente fiduciário e instituição custodiante de outras séries de CRI da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário ou entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.5. Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com nenhum dos Auditores Independentes. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e os Auditores Independentes. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e os Auditores Independentes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.6. Relacionados entre o Coordenador Líder, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) da relação em razão da Iguatemi ter conta aberta no Coordenador Líder, e (c) em razão de que BTG Pactual WM Gestão de Recursos Ltda., coligada do Coordenador Líder, presta serviços de gestão para fundo de investimento exclusivamente detido pela Iguatemi, o Coordenador Líder e o conglomerado econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico.

13.7. Relacionamento entre o Coordenador, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente

- Operação de Capital de Giro de Longo Prazo, no valor atualizado de R\$ 132.753.839,26 (base: 29/06/2015), contratado em 28/01/2008 e aditado em 28/10/2013, com vencimento final em 28/10/2020, com a Jereissati Participações S.A.;
- Carta de Fiança Bancária nro. 2.025.938, no valor atualizado de R\$ 436.720,97 (base: 29/06/2015) - Emitida em 04/09/2007 por prazo indeterminado, por Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.;
- Carta de Fiança Bancária nro. 2.037.741, no valor atualizado de R\$ 5.299.813,01 (base: 29/06/2015) - Emitida em 27/03/2009 por prazo indeterminado, por Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.;
- Carta de Fiança Bancária nro. 2.025.665, no valor de R\$ 2.095.124,89 (base: 29/06/2015)- Emitida em 22/08/2007 por prazo indeterminado, por La Fonte Telecom S.A.;
- Aplicação Financeira da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. por meio de Fundo Exclusivo administrado pela Bradesco Asset Management - FI RENDA FIXA CREDITO PRIVADO RHODES, cujo Patrimônio atualizado é de R\$ 90.500.000,00 (base: 29/06/2015);

13.8. Relacionamento entre a Cedente, a Iguatemi, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) da relação em razão da Instituição Custodiante ser o agente fiduciária da 4ª emissão de Debêntures da Iguatemi, e (c) do relacionamento decorrente da atuação da Instituição Custodiante como agente fiduciário da 85ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora com lastro em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário ou entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.9. Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação, coordenação e distribuição da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes Envolvidas na Operação”, e pelo fato da Cedente, da Devedora e da Iguatemi pertencerem ao mesmo grupo econômico, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses.

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 1
ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO I

(consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de maio de 2015)

ESTATUTO SOCIAL DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Companhia Aberta

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (“Companhia”) é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“**Lei das S.A.**”).

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e
- (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 12.482.912,05 (doze milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e doze reais e cinco centavos), representado por 5.996.865 (cinco milhões, novecentas e noventa e seis mil, oitocentas e sessenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 – A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 12 – Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da

Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 – A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I **Conselho de Administração**

Artigo 17 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro – Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 – O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos

demaís membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro – Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo – No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Seção II

Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo – Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de fac-símile, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 – Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

- (i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;
- (ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e
- (iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, bem como (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia e que recaiam sobre imóveis residenciais (tais como hipoteca ou alienação fiduciária) de valor de no máximo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais),

poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do parágrafo primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro – Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo – Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro – A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto – O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII

LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX

RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 – A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 – A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 02 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto – A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo – Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X

FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 2

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 04 DE AGOSTO DE 2015

Hora, Data, Local: Às 09:00 do dia 04 de agosto de 2015, na sede social da Companhia, localizada na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01448-000. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa:** (i) Presidente, Sr. Marcelo Pinto Duarte Barbará; e (ii) Secretário, Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti. **Ordem do Dia:** Autorizar todos os atos a serem praticados, bem como ratificar todos os atos já praticados, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia referentes a determinadas operações de securitização de créditos imobiliários devidos pela CSC 122 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200 – 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.643.326/0001-30 (“Iguatemi”). **Deliberações:** Os conselheiros, por unanimidade e sem ressalvas, nos termos do item “I”, Parágrafo Primeiro, do Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, autorizam todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores (da Classe A, B e C, independente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações) da Companhia, sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), referente às operações de securitização de créditos imobiliários devidos pela Iguatemi, com a emissão e distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 108ª Série, da 1ª emissão da Companhia (“Operação” e “CRI”, respectivamente), no valor de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastros, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados às Operações. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. **Mesa:** Marcelo Pinto Duarte Barbará – Presidente, Adalbero de Araújo Cavalcanti – Secretário. **Conselheiros:** Marcelo Pinto Duarte Barbará, Adalbero de Araújo Cavalcanti e Glauber da Cunha Santos.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 04 de agosto de 2015.



Adalbero de Araújo Cavalcanti
Secretário



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 3

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 3º andar

Rio de Janeiro - RJ

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública da 108ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora sob a coordenação do BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0001-45 ("Coordenador Líder") e do BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Contratado") **DECLARA**, nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

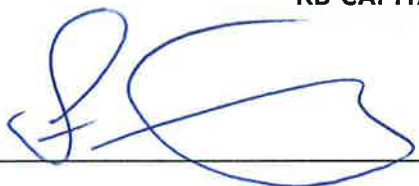
- a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- c) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das

informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião do registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400; e

d) a Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 11 de agosto de 2015.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome:

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



Nome:

Cargo: Glauber da Cunha Santos
RG 09076231-1 (IFP/RJ)
CPF 120.547.898-10

ANEXO 4

DECLARAÇÃO DOS COORDENADORES NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 3º andar

Rio de Janeiro - RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SER**

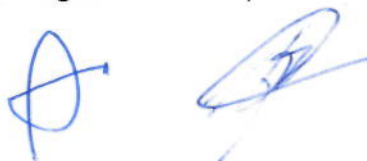
Sr. Reginaldo Pereira de Oliveira

Gerência de Registro 1 - GER - 1

Sr. Ricardo Maia

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0001-45, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública da 108ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente) **DECLARA**, nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

- a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- c) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia aberta que venham a



integrar o Prospecto Preliminar ou Prospecto Definitivo, são e serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

- d) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Termo de Securitização da 108ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

São Paulo, 11 de agosto de 2015.

BANCO BTG PACTUAL S.A



Nome: João Marcello Dantas Leite
Cargo: Diretor Executivo



Nome:
Cargo: André Fernandes Lopes Dias
Diretor Executivo



ANEXO 5

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA ICVM Nº 414/04

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), distribuídos publicamente pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0001-45 (“Coordenador Líder”) e pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Coordenador Contratado”), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2015.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Agente
Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 6
MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DA CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 (“Lei nº 11.076/04”), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), as partes:

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emissora”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”);

A Emissora e a Instituição Custodiante (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

RESOLVEM as Partes formalizar, neste ato, o Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

“ <u>Características da CCI</u> ”:	Características da CCI mencionadas na Cláusula 3 e no Anexo I à presente Escritura de Emissão.
------------------------------------	--

“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
“ <u>CCI</u> ”:	A cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Compromisso de Venda e Compra</u> ”:	“Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em [dia] de [mês] de 2015, entre a Emissora na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora, com a interveniência da Iguatemi, por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, os Imóveis, mediante o pagamento do Preço de Aquisição.
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários de Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, a Fiadora e a Devedora (na qualidade de interveniente), pelo qual será pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	[mesma data da celebração do CVC]
“ <u>Devedora</u> ”:	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30
“ <u>Iguatemi</u> ” ou “ <u>Fiadora</u> ”:	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. , sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º

	andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93.
“Dia Útil”	Qualquer dia em que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo.
“Emissora”:	GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53.
“Escritura de Emissão”:	O presente “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” a ser celebrado, entre a Cedente e o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante.
“Imóveis”:	Imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, consistentes em unidades autônomas do Shopping Galleria.
“Instituição Custodiante”:	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , qualificada no preâmbulo.
“IGP-M/FGV”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Preço de Aquisição”:	R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, sendo que as primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Emissora, pela aquisição dos Imóveis.
“Securizadora”	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.

"Shopping Galleria"	O empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade <i>Shopping Center</i> desenvolvido pela Emissora nos Imóveis.
"Titular da CCI"	O detentor da CCI da presente emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I deste instrumento, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos do Compromisso de Venda e Compra, os quais são de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor: O valor total da CCI na Data de Emissão é de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: Será emitida 1 (uma) CCI, para representar os Créditos Imobiliários.

3.3. Série e Número: A CCI terá a série e número indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.4. Forma: A CCI será integral e emitida sob a forma escritural e emitida sem garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, está especificado no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação na CETIP.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, observada que a transferência

para a Securitizadora será efetuada quando do registro da CCI na CETIP, cabendo à Instituição Custodiante depositar a CCI diretamente em nome da Securitizadora.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *excel*, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação, bem como por (i) guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, retirada e quitação.

3.7.2. A Emissora é responsável pela custódia física dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI.

3.7.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela CETIP e enviada pela Emissora à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela CETIP gerará qualquer ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos no Compromisso de Venda e Compra.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Compromisso de Venda e Compra, conforme descrito no Anexo I.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados no Compromisso de Venda e Compra, conforme descrito no Anexo I.

3.11. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

3.12. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

3.13. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são os Imóveis definidos no Anexo I.

3.14. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão será cedida à Securitizadora, e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.15. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - TRANSFERÊNCIA DA CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES

4.1. Negociação da CCI: A Emissora desde já está autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados, observados os termos do Contrato de Cessão.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio da CETIP.

4.1.2. A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por elas representados abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados

ao emissor, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/2004 e pelos regulamentos da CETIP, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obrigam a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

CLÁUSULA QUINTA - DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade da Emissora todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão.

5.2. Tributos: Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação da CCI na CETIP, e para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Emissora à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) Registro e Implantação da CCI: será devido, a título de registro e implantação da CCI na CETIP, o valor equivalente de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e a ser pago até o 5º (quinto) dia útil após a assinatura da presente Escritura de Emissão; e

(ii) Custódia da CCI: serão devidas, prestação de serviços de custódia da CCI e dos documentos que deram origem à CCI, parcelas semestrais no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a serem pagas até 5º (quinto) dia útil após data de assinatura da Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos semestres subsequentes.

5.3.1. Os valores do item (ii) acima, serão atualizados anualmente pelo IGP-M (Índice Geral

de Preços do Mercado) publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou ter sua utilização proibida, deverá ser utilizado o índice que vier a substituí-lo. Caso não haja um novo índice que venha a substituí-lo, as Partes deverão acordar um novo índice para fins da atualização das parcelas da remuneração da Instituição Custodiante.

5.3.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 5.3, acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Contratada, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

5.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.4. A Emissora está ciente que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias, extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Emissora desde que devidamente comprovadas em documento hábil.

5.3.5. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela CETIP, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos "registros de contratos" (registro da CCI); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular) e (vii) "Atualização de Preços Unitários da CCI", nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da CETIP, nas datas de cada pagamento.

5.3.6. Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas pela Emissora, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas por esta.

CLÁUSULA SEXTA - COMUNICAÇÕES

6.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar

São Paulo - São Paulo

A/C Guido Barbosa Oliveira

Email: goliveira@iguatemi.com.br

Tel. (11) 3137-6841

Para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-102

At.: Marco Aurélio Ferreira / Nathalia Machado / Marcelle Santoro

E-mail: operacional@pentagonotruster.com.br Website: www.pentagonotruster.com.br

Fone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

6.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou

por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar à outra a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e no Compromisso de Venda e Compra, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.4. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.4.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

7.5. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão ou na lei.

7.6. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.7. Legislação: Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

7.8. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2015.

[Página de assinatura 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural celebrado em [•] de [•] de 2015 por GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e por PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS]

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

[Página de assinatura 2/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural celebrado em [•] de [•] de 2015 por GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e por PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

1. _____

Nome:

Cargo:

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: [mesma data da celebração do CVC] (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
---------------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
--------------	---	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA							
GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 08.329.739/0001-53							
ENDEREÇO: Rodovia Dom Pedro I							
COMPLEMENTO	S/N, KM 131,5	CIDADE	Campinas	UF	SP	CEP	01455-070

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30.							

4. TÍTULO							
------------------	--	--	--	--	--	--	--

Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado em [dia] de [mês] de 2015, entre a Emissora na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, os Imóveis, mediante o pagamento do Preço de Aquisição, no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, sendo que as primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Emissora, pela aquisição dos Imóveis.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), em [dia] de [mês] de 2015.

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, onde encontra-se desenvolvido o Shopping Galleria.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1.PRAZO	120 (cento e vinte) meses
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
7.3.JUROS REMUNERATÓRIOS	[•]
7.4.DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/09/2025
7.5.ENCARGOS MORATÓRIOS	O atraso no pagamento das Parcelas do Preço de Aquisição sujeitará a Devedora ao pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento.

7.6. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido no Compromisso de Venda e Compra
7.7. OBSERVAÇÃO	O valor referente à soma entre os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária não poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período (“ <u>Taxa Máxima</u> ”).

8.GARANTIAS
A CCI não possui garantia real.

ANEXO 7

MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão"):

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Cedente");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária");

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiadora").

(a Cedente, a Cessionária e a Fiadora, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

E, na qualidade de interveniente anuente,

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Interveniente Anuente").

II - CONSIDERANDO QUE

(a) a Cedente é proprietária dos imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo ("Imóveis"), sobre os quais foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade shopping

Center, denominado por "Shopping Galleria", cujas lojas encontram-se atualmente locadas em favor de terceiros ("Contratos de Locação" e "Locatários" respectivamente);

(b) em [dia] de [mês] de 2015, a Cedente, por meio do "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*", se comprometeu a vender, e a Interveniante Anuente se comprometeu a comprar, os Imóveis, mediante o pagamento do preço de aquisição no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento ("Preço de Aquisição" e "Compromisso de Venda e Compra", respectivamente). As primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária;

(c) em decorrência do Compromisso de Venda e Compra, a Cedente passou a ser titular de créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários");

(d) nos termos do Compromisso de Venda e Compra, a Interveniante Anuente fará jus ao recebimento de recebíveis (i) relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação devidos a partir do mês de referência de setembro de 2015, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia ("Recebíveis Locatícios"), e (ii) relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Galleria ("Recebíveis Estacionamento" e, em conjunto com os Recebíveis Locatícios, os "Recebíveis"), sendo certo que não serão considerados Recebíveis Locatícios os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e co-participações dos Locatários ("Recebíveis Não Cedidos");

(e) os Recebíveis Locatícios, em conjunto com os Recebíveis Não Cedidos, serão pagos pelos Locatários na conta corrente de titularidade da Interveniante Anuente, nº [], agência [], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A ("Conta Partilha"), sendo os Recebíveis Locatícios

transferidos diariamente para a conta corrente de titularidade da Interveniante Anuente, nº [], agência [], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A (“Conta Itaú Locações”);

(f) os Recebíveis Estacionamento serão pagos por quaisquer terceiros na conta corrente de titularidade da Interveniante Anuente, nº [], agência [], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A (“Conta Itaú Estacionamento”);

(g) em [dia] de [mês] de 2015, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Cedente e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”);

(h) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e subsequente securitização;

(i) por meio deste ato, a Cedente tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) a serem distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei n.º 9.514”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial da Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Emissão” ou “Oferta Pública”, respectivamente);

(j) em razão da presente cessão de crédito e em garantia (i) do adimplemento da totalidade das obrigações assumidas pela Cedente nesse instrumento, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e Despesas, conforme definidas abaixo; bem como (ii) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Interveniante Anuente com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários no âmbito do Compromisso de Venda e Compra (“Obrigações Garantidas”) a Cedente, a Fiadora e a Interveniante Anuente, conforme o caso, concordaram em constituir as seguintes garantias em favor da Cessionária: (i) a alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis, a ser outorgada pela Cedente, com a anuência da Interveniante Anuente; (ii) cessão fiduciária, pela Interveniante Anuente, dos Recebíveis, bem como todos os direitos relativos à Conta Itaú Locações e à Conta

Itaú Estacionamento; e (iii) garantia fidejussória representada pela fiança outorgada pela Fiadora; e

(k) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto: Este Contrato de Cessão tem como objeto a cessão onerosa da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, cessão esta que é realizada de forma irrevogável e irretratável. A Cedente declara, desde já, que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza ("Cessão de Créditos").

1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004, a Cessão de Crédito compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, indenizações, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se integralmente representados pela CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar ("CETIP").

1.4. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se apenas à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no

Compromisso de Venda e Compra, cabendo à Cessionária, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas para preservar os Créditos Imobiliários.

1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Interveniente Anuente, devendo informar à Cessionária em 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários.

1.6. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos representados pela CCI se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até o seu vencimento e resgate; considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI. Nesse sentido a Cedente compromete-se a não compensar quaisquer valores com os valores dos Créditos Imobiliários, bem como se compromete a responder perante os titulares dos CRI pelas perdas e prejuízos comprovadamente causados a estes em razão de eventual alteração nos termos e condições de quaisquer um dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) de que seja parte e não permitida nos termos deste Contrato, e que provoque qualquer efeito negativo nos Créditos Imobiliários.

1.6.1. Os Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida):

(a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

(b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;

(d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.6.2. Após a amortização integral dos CRI, e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado (incluindo os prestadores de serviço), a totalidade dos Créditos Imobiliários remanescentes e dos recursos deles decorrentes, se houver, será restituído à Cedente, resolvendo-se a cessão objeto deste Contrato em relação aos referidos Créditos Imobiliários remanescentes.

1.7. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá, solidariamente, pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias (“Coobrigação”).

1.7.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI até o limite necessário para o pagamento de todas as obrigações relativas aos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, respondendo solidariamente com a Interveniente Anuente em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI.

1.7.2. A Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções e/ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas

incidentes, com antecedência, de no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis contados de cada data de pagamento dos CRI, independentemente do envio ou recebimento de qualquer notificação e/ou comunicação enviada pela Cessionária.

1.7.3. Ocorrendo o pagamento, pela Cedente, de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, em favor da Cessionária, por força da Coobrigação, a Cedente, com a realização do respectivo pagamento, ficará automática e irrevogavelmente sub-rogada nos direitos de credora da Cessionária, estritamente com relação aos valores pagos a título de cumprimento da Coobrigação, podendo adotar todas as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes, contra a Interveniante Anuente, para a satisfação de seu crédito. Fica estabelecido ainda que tal sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral do valor dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor dos Créditos Imobiliários, em [•] de [•] de 2015 (“Data Base”), é de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais).

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente a importância de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) (“Valor da Cessão”), observado o disposto no item 2.2.1. abaixo.

2.2.1. O Valor da Cessão deverá ser acrescido pelos juros remuneratórios que venham a incidir sobre os CRI desde a Data Base até a efetiva integralização destes, conforme Termo de Securitização.

2.2.2. O Valor da Cessão será depositado na conta corrente nº 130085278 na agência nº 2271 do Banco Santander (033), em moeda corrente nacional, no dia de cada liquidação dos CRI da Oferta Pública, em tantas parcelas quantas forem necessárias até o encerramento da Oferta Pública. Fica desde já certo e ajustado que, conforme o disposto no Termo de Securitização, durante o prazo de colocação dos CRI, poderão ocorrer diversas integralizações dos CRI e, portanto, a Cessionária deverá destinar os montantes de cada integralização, de forma proporcional a tais integralizações, para o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos CRI da Oferta Pública.

2.2.3. A Cedente desde já autoriza a constituição de um fundo de reserva, mediante a dedução do Valor da Cessão equivalente às próximas 3 (três) parcelas de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI, que deverão ser calculadas de modo proforma pela Cessionária, o qual será mantido na Conta Centralizadora ("Fundo de Reserva").

2.2.3.1 Para a constituição do Fundo de Reserva no que se refere aos Juros Remuneratórios, será considerado a Taxa DI vigente no dia da sua constituição ou Data de Verificação, sendo que "Taxa DI" significa as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br).

2.2.4. Durante todo o tempo de vigência dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder ao valor equivalente a, no mínimo, as próximas 3 (três) parcelas de pagamento dos CRI, conforme calculado de modo proforma pela Cessionária ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), sendo recomposto com recursos próprios da Cedente e/ou da Fiadora. Em cada Data de Verificação que a Cessionária verificar que o Fundo de Reserva representa: (a) 120% (cento e vinte por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cessionária liberará para a Cedente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o valor necessário para que o valor depositado a título de Fundo de Reserva seja equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; ou (b) 70% (setenta por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cedente e/ou a Fiadora deverá recompô-lo nos termos desse Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do envio de notificação da Cessionária para a Cedente e/ou para a Fiadora.

2.2.4.1. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou AA+ pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM n.º 409/04, com liquidez diária; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual a AA+ em escala nacional,

atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou AA+ pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Aplicações Permitidas").

2.2.4.2. Caberá à Cedente a escolha de quais os tipos de Aplicações Permitidas a Cessionária deverá optar, não tendo a Cessionária qualquer responsabilidade em relação à escolha feita pela Cedente, inclusive caso a Aplicação Permitida gere prejuízo à Cedente.

2.2.4.3. Para que não seja descumprido o Valor Mínimo do Fundo de Reserva a Cedente e/ou a Fiadora poderá depositar os valores remanescentes na Conta Centralizadora, não configurando, desta maneira, um Evento de Recompra Compulsória Integral.

2.3. Ajuste do Valor da Cessão: Para fins de acertos financeiros do Valor da Cessão por conta do descasamento entre o índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários e do indexador dos CRI (CDI), a Cedente ou a Interveniente Anuente, conforme o caso, pagará à Cessionária o ajuste do valor da cessão conforme previsto abaixo, a título de ajuste do Valor da Cessão ("Ajuste do Valor da Cessão").

2.3.1. Para fins do cálculo do Ajuste do Valor da Cessão, considera-se:

$$VA = VF - QMM$$

Onde,

VA: Ajuste do Valor da Cessão, se diferente de zero.

VF: Soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI que foram depositados na Conta Centralizadora no mês civil anterior da apuração, inclusive aqueles que venham a ser pagos em decorrência da Coobrigação e da fiança da Fiadora, e que tenham sido depositados até dois Dias Úteis anteriores à Data de Verificação imediatamente anterior à data de pagamento do CRI ("Data de Verificação"), e excetuando-se o Fundo de Reserva.

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês civil anterior da apuração, acrescido dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte.

O Ajuste do Valor da Cessão será calculado e o resultado notificado pela Cessionária à Cedente e à Interveniente Anuente em até 3 (três) Dias Úteis anteriores a cada Data de Verificação, utilizando-se, para fins de projeções dos valores aqui descritos, a repetição do último índice CDI divulgado.

2.3.2. Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero, a Cedente estará obrigada a pagar à Cessionária na Conta Centralizadora, em até 1 (um) Dia Útil anterior à próxima data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão acrescido o montante eventualmente necessário para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva no mês civil da apuração.

2.3.3. Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero em decorrência exclusivamente do valor dos Créditos Imobiliários ser inferior à quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral e exclusivo da parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês civil anterior da apuração, a Interveniente Anuente terá a opção de complementar o montante dos Créditos Imobiliários e pagar à Cessionária na Conta Centralizadora, na data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão.

2.3.4. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Cessionária nos termos desta Cláusula 2.3. serão finais e obrigarão a Cedente e a Interveniente Anuente, se for o caso.

2.4. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão está sujeito ao atendimento das seguintes condições (“Condições Precedentes”), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a liquidação da Oferta Pública pela CVM:

(a) celebração deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido), do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis

Locatícios (conforme abaixo definido), do Termo de Securitização, do *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”* (*“Contrato de Distribuição”*) e dos Boletins de Subscrição da Oferta Pública (em conjunto os *“Documentos da Operação”*), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(b) apresentação do comprovante do registro deste Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Campinas, Estado de São Paulo;

(c) apresentação do comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios (conforme abaixo definido) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Campinas, Estado de São Paulo;

(c) apresentação da prenotação do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(d) liquidação financeira da Oferta Pública, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es), dos CRI; e

(e) cumprimento pela Cedente de todas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

2.4.1. Caso as Condições Precedentes, conforme previstas acima, não sejam atendidas, em sua integralidade, por culpa exclusiva da Cedente, até o prazo previsto no referido item 2.4 acima, o presente Contrato de Cessão, a critério exclusivo da Cessionária, não mais vinculará as Partes e a cessão dos Créditos Imobiliários será desfeita, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes nesse Contrato de Cessão, ficando a Cedente obrigada a reembolsar a Cessionária de todos os custos e despesas incorridos para fins da Oferta Pública, conforme determinado em contrato preliminar firmado entre as Partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(e) não depende economicamente da outra Parte;

(f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

(i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

3.2. Declarações da Cedente sobre os Créditos Imobiliários e sobre os Imóveis: A Cedente declara ainda que:

- (a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Cedente e do Shopping Galleria foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- (d) o Compromisso de Venda e Compra consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados nele e no presente Contrato de Cessão e não contêm qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária ou a emissão da CCI;
- (e) a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou da Cedente de realizar a Cessão de Créditos;
- (f) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;
- (h) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 593 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude,

conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(j) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, conforme condições estipuladas no Compromisso de Venda e Compra;

(k) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Interveniente Anuente;

(l) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Imóveis, ou o Shopping Galleria;

(m) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis e ao Shopping Galleria, que afete os Créditos Imobiliários;

(n) os Imóveis e o Shopping Galleria estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Créditos Imobiliários;

(o) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente e/ou em relação aos Imóveis;

(p) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis; e

(q) não está se utilizando do Shopping Galleria, do presente Contrato de Cessão tampouco da operação de securitização descrita nos "Considerandos" acima para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou

valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE, DA FIADORA E DA INTERVENIENTE ANUENTE

4.1. Obrigações da Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a:

(a) endossar o(s) seguro(s) patrimonial(is) que garanta(m) a reconstrução do Shopping Galleria por força de eventuais sinistros em favor da Interveniante Anuente, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da celebração do Compromisso de Venda e Compra;

(b) cumprir tempestivamente todas as obrigações do Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, inclusive em relação à obrigação decorrente da contratação do laudo de avaliação dos Imóveis;

(c) com exceção do disposto na Cláusula 1.8 acima, enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI, a não realizar qualquer alteração ou modificação do Compromisso de Venda e Compra sem a prévia aprovação dos Titulares dos CRI, que venham a afetar, direta ou indiretamente, o valor e o fluxo dos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso de Venda e Compra, incluindo as alterações: (i) que ensejam na redução do Preço de Aquisição; (ii) que ensejam na rescisão e/ou resilição do Compromisso de Venda e Compra; (iii) referentes ao pagamento de multas e outros encargos moratórios devidos em função do atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários;

(d) não autorizar compensação de qualquer crédito que a Interveniante Anuente tenha com a Cedente ou com a Fiadora, a qualquer título e a qualquer tempo, com os Créditos Imobiliários;

(e) até a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado compulsório integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários;

(f) informar à Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;

(g) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato

ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

(h) encaminhar à Cessionária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

(i) encaminhar à Cessionária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;

(j) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável da CCI à Cessionária;

(k) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(l) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Créditos Imobiliários, inclusive arcando com todas as despesas incorridas; e

(m) entregar imediatamente à Cessionária cópia de quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas aos Imóveis ou ao Shopping Galleria.

4.2. Obrigações da Fiadora: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Fiadora obriga-se solidariamente juntamente com a Cedente:

(a) pelas obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente neste Contrato de Cessão referentes à Coobrigação, Recompra Compulsória Integral e à Multa Indenizatória, incluindo, mas não se limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Cessionária;

(b) informar à Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;

- (c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- (d) encaminhar à Cessionária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;
- (e) encaminhar à Cessionária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
- (f) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação de que seja parte e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários dos quais seja devedora; e
- (g) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Créditos Imobiliários dos quais seja devedora, inclusive arcando com todas as despesas incorridas.

4.3. Obrigações da Interveniente Anuente: A Interveniente Anuente, por meio deste ato, obriga-se a:

- (a) manter válidos e em vigor os seguros do Shopping Galleria, endossando o(s) seguro(s) patrimonial(is) que garanta(m) a reconstrução do Shopping Galleria por força de eventuais sinistros em favor da Cessionária, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do pagamento do Valor de Cessão;
- (b) entregar imediatamente à Cessionária cópia de quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas aos Imóveis ou ao Shopping Galleria; e
- (c) fornecer à Cessionária os comprovantes de pagamento de tributos relacionados aos Imóveis ou ao Shopping Galleria, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Cessionária nesse sentido.

CLÁUSULA QUINTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cedente, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, apurando e informando à Interveniente Anuente os valores por ela devidos.

5.2. Pagamentos Realizados pela Interveniente Anuente: Observado o disposto no item 5.1 acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso de Venda e Compra, com vencimento a partir dessa data, deverão ser pagos pela Interveniente Anuente diretamente na conta corrente de nº 03830-6, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora"), de titularidade da Cessionária, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito.

5.2.1. Sem prejuízo do disposto acima a Cedente se obriga a transferir à Cessionária quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento.

CLÁUSULA SEXTA - DAS GARANTIAS

6.1. Alienação Fiduciária do Imóvel: Em garantia ao cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente outorgou nos termos da Lei 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/1965, conforme alterada, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/2004 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, no que for aplicável, a alienação Fiduciária dos Imóveis ("Alienação Fiduciária"), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado nessa data entre a Cedente e a Cessionária, com interveniência da Interveniente Anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis").

6.1.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá estar registrado no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja

cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

6.1.2. Até a liquidação integral dos CRI fica estabelecido que o valor de mercado dos Imóveis deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Alienação Fiduciária"), conforme laudo a ser contratado pela Cedente anualmente ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Cessionária, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.

6.1.3. Caso seja constatado, a qualquer tempo, que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária está sendo descumprida, a Cedente deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de comunicação nesse sentido enviada pela Cessionária, indicar novos imóveis a serem alienados fiduciariamente para recompor a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, sendo que: (a) os novos imóveis deverão ser aprovados pelos Titulares dos CRI em assembleia especialmente convocada para esse fim; e (b) deverá ser elaborado um aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou um novo contrato de forma a incluir os novos imóveis em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da aprovação dos Titulares dos CRI mencionados no item "a" acima.

6.1.3.1. Sem prejuízo do disposto acima constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração da Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a reforçar ou complementar a mesma nos termos do item 6.1.3. acima.

6.1.4. A Cessionária tem ciência de que os Imóveis e o Shopping Galleria são passíveis de expansão e, conseqüentemente de retificação da respectiva incorporação imobiliária. Desta forma, a Cessionária outorgará, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Interveniente Anuente e da Cedente todos os poderes necessários para que esta aprove e execute todos os projetos de retificação da mencionada incorporação imobiliária, perante todos os órgãos competentes necessários, durante todo o prazo de vigência do presente instrumento.

6.1.5. Não obstante o disposto no subitem acima, caso seja necessária a liberação da Alienação Fiduciária em decorrência de alguma exigência comprovada de autoridade competente para que a mencionada retificação da incorporação seja devidamente implementada, a Cessionária compromete-se, conforme necessário e independente de aprovação em assembleia de titulares do CRI, a anuir com o cancelamento da Alienação Fiduciária e seu imediato restabelecimento, de modo a permitir principalmente eventuais atualizações nos registros imobiliários dos Imóveis, desde que:

- (a) a Cedente, a Fiadora e a Interveniente Anuente estejam cumprindo com todas as condições previstas nos Documentos da Operação;
- (b) seja apresentado previamente à Cessionária (a) o projeto de expansão ou novas construções devidamente aprovado pela Prefeitura de Campinas; (b) o alvará de construção para a realização da construção ou o certificado de conclusão de obra, conforme o caso; (c) o projeto de retificação da incorporação imobiliária a ser prenotado no cartório de registro de imóveis; (d) certidões negativas de pagamento de tributos federais e previdenciários devidos pela Cedente e/ou pela Interveniente Anuente, bem como em relação aos tributos incidentes em relação aos Imóveis;
- (c) a expansão não venha a reduzir a Razão de Garantia Alienação Fiduciária conforme laudo de avaliação entregue à Cessionária previamente à liberação, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.;
- (d) o novo instrumento de alienação fiduciária dos Imóveis seja celebrado na mesma data da assinatura do termo de liberação da Alienação Fiduciária, seguindo as mesmas condições constantes atualmente do Contrato de Alienação Fiduciária, incluindo com relação ao conceito de Obrigações Garantidas ("Nova Alienação Fiduciária"); e
- (e) a Nova Alienação Fiduciária seja prenotada juntamente com os documentos referentes à baixa da Alienação Fiduciária e à retificação imobiliária.

6.1.5.1. A Nova Alienação Fiduciária deverá estar registrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da sua prenotação, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Interveniente Anuente e/ou a Cedente

comprovem que estejam cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve baixa na prenotação.

6.1.5. A Cessionária reconhece que a Alienação Fiduciária deverá recair sobre o Shopping Galleria com uma área construída de 56.616,56m². Entretanto, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis na forma da Cláusula 6.1.1 acima compreenderá, inicialmente, uma área construída de 31.226,85m², sendo certo que, posteriormente, a Cedente irá regularizar uma expansão do Shopping Galleria realizada anteriormente à data de assinatura deste Contrato de Cessão, observados os termos e condições previstos na Cláusula 6.1.4 e subitens acima, a fim de permitir que o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis compreenderá, efetivamente, a área construída de 56.616,56m².

6.2. Cessão Fiduciária: Adicionalmente à Alienação Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, a Interveniente Anuente cedeu fiduciariamente à Cessionária os Recebíveis, bem como todos os direitos relativos à Conta Itaú Locações e à Conta Itaú Estacionamento, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis ("Cessão Fiduciária"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado nessa data entre a Interveniente Anuente e a Cessionária, com interveniência da Cedente ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios").

6.2.1. Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração da garantia de Cessão Fiduciária, a Cedente obriga-se a reforçar ou complementar a mesma em até 30 (trinta) dias corridos a contar da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI.

6.3. Fiança: Para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas a Fiadora assume em caráter irrevogável e irretratável a condição de fiadora e principal pagadora da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Cedente, pelas Obrigações Garantidas, incluindo indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Cessionária ("Fiança", sendo a Coobrigação, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e a Fiança igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Garantias").

6.3.1. A Fiadora, neste ato, renuncia expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e 77 e 595 do Código de Processo Civil.

6.3.2. Não será considerada moratória concedida à Cedente, nos termos previstos no inciso I, do artigo 838 do Código Civil Brasileiro, a dilação de prazo para o cumprimento das obrigações pecuniárias da Cedente, obtida mediante aprovação da Cessionária e dos Titulares do CRI.

6.3.3. Em qualquer hipótese de insuficiência de pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiadora pagará à Cessionária, os valores devidos no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito da Cessionária.

6.3.4. Para todo e qualquer pagamento que venha a ser efetuado pela Fiadora, em cumprimento da Fiança ora outorgada, ocorrerá a sub-rogação, em todos os direitos, ações, privilégios e garantias do credor primitivo, em relação à dívida da Cedente. Fica estabelecido ainda que tal sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral do valor dos CRI.

6.3.5. A presente Fiança obriga a Fiadora e seus sucessores, a qualquer título até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

6.3.6. A Fiadora não poderá ceder as obrigações decorrentes da presente Fiança sem a prévia e expressa anuência da Cessionária e dos Titulares do CRI.

6.3.7. A Fiança poderá ser excutada e exigida pela Cessionária por quantas vezes for necessário até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

6.3.8. A presente Fiança entrará em vigor na data de assinatura deste Contrato de Cessão e permanecerá válido em todos os seus termos até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

6.3.9. A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente aprovada, conforme deliberação do Conselho de Administração da Fiadora realizada em [•].

6.4. Multiplcidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Cessionária, fica desde já estabelecido que as mesmas garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Geral convocada para essa finalidade, com exceção da execução da Fiança que não dependerá de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - RECOMPRA COMPULSÓRIA INTEGRAL, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Recompra Compulsória Integral: Observado o disposto nos itens 7.1.1. e 7.1.2. abaixo, a Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme definido no item 7.2 abaixo) ("Recompra Compulsória Integral") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Integral"):

- (i) Caso o Contrato de Alienação Fiduciária ou a Nova Alienação Fiduciária, não venham a ser registrados nos prazos estabelecidos nesse Contrato de Cessão;
- (ii) (a) se a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e/ou a Fiança tornarem-se insuficientes, ou (b) se forem criados penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente em relação a qualquer um dos bens e/ou direitos contemplados pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária, e tais garantias não forem reforçadas ou substituídas de acordo com seus termos (inclusive em relação à recomposição da Razão de Garantia Alienação Fiduciária);
- (iii) (a) decretação de falência da Fiadora, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Cedente e a Interveniente Anuente) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Fiadora, de suas Controladas (incluindo a

Cedente e a Interveniante Anuente) ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Interveniante Anuente) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Interveniante Anuente) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Fiadora, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Cedente ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Fiadora calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(iv) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Fiadora ou a Cedente ou a Interveniante Anuente forem as incorporadas), fusão ou cisão da Fiadora e/ou da Cedente e/ou da Interveniante Anuente, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Cessionária acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6

(seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Cessionária conforme item “(a)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo;

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Fiadora, de outra(s) sociedade(s), exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovelem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Cessionária acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Cessionária conforme item “(a)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Fiadora e qualquer das Controladas da Fiadora ou exclusivamente entre as Controladas da Fiadora; ou

iv. Não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem,

cumulativamente e durante a vigência dos CRI, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Fiadora, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

(v) caso a Fiadora deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Cedente ou da Interveniente Anuente ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Fiadora (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Recompra. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Cedente deverá informar à Cessionária acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Cessionária conforme item “(i)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo;

(vi) Redução do capital social da Fiadora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Fiadora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(vii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Fiadora, pela Interveniente Anuente ou pela Cedente, das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo qualquer uma das obrigações constantes neste Contrato de Cessão e/ou no Compromisso de Venda e Compra;

(viii) Não pagamento, pela Cedente, pela Interveniente Anuente e/ou pela Fiadora, de qualquer

obrigação pecuniária prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(ix) Descumprimento, pela Fiadora, pela Interveniente Anuente e/ou pela Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, incluindo relacionada à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Fiadora e/ou pela Cedente e/ou pela Interveniente Anuente à Cessionária, ou (b) pela Cessionária à Fiadora ou à Cedente ou à Interveniente Anuente, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(x) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Interveniente Anuente nos Documentos da Operação provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Interveniente Anuente à Cessionária, ou (b) pela Cessionária à Fiadora ou à Cedente ou à Interveniente Anuente, dos dois o que ocorrer primeiro;

(xi) Inadimplemento, pela Fiadora ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") (ou seu valor em outras moedas);

(xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Fiadora ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xiii) Protesto legítimo de títulos contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do

protesto, tiver sido comprovado à Cessionária que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xiv) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou seu equivalente em outra moeda;

(xv) Alienação, pela Fiadora ou por qualquer das Controladas (incluindo a Cedente e a Interveniante Anuente), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Fiadora;

(xvi) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis em razão de ação expropriatória, cujo objeto seja os Imóveis;

(xvii) se ocorrer (a) um sinistro total de todos os Imóveis, ou (b) um sinistro total ou parcial de um ou mais Imóveis, cujo valor da indenização do seguro, individualmente ou em conjunto, não seja superior a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

(xviii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xix) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação pela Cedente, pela Interveniante Anuente e/ou pela Fiadora, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;

(xxi) em caso de alienação parcial ou total de qualquer dos Imóveis envolvidos na Operação;

(xxii) transformação da Fiadora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxiii) alteração do objeto social da Fiadora ou da Cedente ou da Interviente Anuente, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xxiv) distribuição pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Interviente Anuente de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Fiadora, a Interviente Anuente ou a Cedente estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxv) não manutenção do Fundo de Reserva; e/ou

(xxvi) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Interviente Anuente, exceto os casos de leasing operacional e os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar a expansão do Shopping Galleria ou o desenvolvimento pela Interviente Anuente de empreendimentos adjacentes ao Shopping Galleria.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral indicados nos itens (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (xi), (xix), (xxi) e (xxiv), a Cedente deverá realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários imediatamente, observado o prazo indicado no item 7.3. abaixo, não sendo necessária a realização de assembleia dos titulares dos CRI para deliberar pelo Vencimento Antecipado.

7.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral indicado nos demais itens do item 7.1., não mencionados no item 7.1.1. acima, a Cedente deverá realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários imediatamente, observado o prazo indicado no item 7.3. abaixo, desde que a Recompra Compulsória Integral venha a ser aprovada pelos titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

7.1.3. O pagamento do Valor de Recompra em caso de Recompra Compulsória Integral determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Cessionária junto aos seus titulares.

7.1.4. Para efeitos dos itens 7.1. (iv) (a) (i); 7.1. (iv) (b) (i); 7.1. (v) (a); 7.1 (vi) a Cedente deverá comunicar sua intenção para a Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

7.1.5. Para fins do disposto nos Eventos de Recompra Compulsória integral, EBITDA corresponde ao resultado líquido do período, acrescido de tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, excluindo-se eventuais ganhos (perdas) decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos.

7.2. Valor de Recompra: O pagamento a ser feito pela Cedente à Cessionária, caso se verifique um Evento de Recompra Compulsória Integral ou Evento de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo), deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, caso o Evento de Recompra Compulsória ou o Evento de Multa Indenizatória tenham ocorrido por culpa ou dolo da Cedente e/ou da Fiadora, equivalente ao montante de [•] multiplicado pela *duration* remanescente do CRI ("Valor de Recompra").

7.3. Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória Integral: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pela Cedente à Cessionária em caso de verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 5º (quinto) dia útil imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral observados os prazos de cura aqui estabelecidos, ou (ii) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral que não contemplem prazo de remediação específico no item 7.1. acima e que não tenham sido remediados em até 20 (vinte) dias úteis contados da referida notificação.

7.3.1. Para a Recompra Compulsória que dependa de deliberação dos titulares dos CRI, conforme item 7.1.2. acima, o prazo de pagamento da Recompra Compulsória será até o

5º (quinto) dia útil imediatamente seguinte ao da data de realização da referida deliberação.

7.3.2. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos desta Cláusula deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI.

7.3.3. A Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 585 da Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), o Valor de Recompra, calculado na forma prevista no item 7.2 acima.

7.3.4. O pagamento da Recompra Compulsória Integral exclui qualquer obrigação de pagamento de Multa Indenizatória.

7.4. Retrocessão em Decorrência da Recompra Compulsória Integral: Sem prejuízo das demais obrigações deste Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cessionária deverá retroceder à Cedente, sem coobrigação ou qualquer outra declaração ou garantia, e livres de ônus ou gravames constituídos ou causados pela Cessionária, todos os Créditos Imobiliários objeto dos Eventos de Recompra Compulsória Integral que ainda estiverem em nome da Cessionária até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra.

7.4.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista no item 7.4 acima, a Cedente e a Cessionária ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições deste Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

7.5. Recompra Facultativa: A Cedente não poderá realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários previstos nesse Contrato de Cessão.

7.6. Multa Indenizatória: A Cedente e a Fiadora responderão pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até que os CRI tenham sido integralmente resgatados de modo que a Cedente e/ou a Fiadora pagarão à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme definida abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

(a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos

Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;

(b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(c) o direito à Recompra Compulsória Integral, de que é titular a Cessionária nos termos do item 7.1 e seus subitens, acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização.

7.6.1 Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra, proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários, sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários (“Multa Indenizatória”).

7.6.2 Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários.

7.6.3 A Multa Indenizatória será paga exclusivamente na Conta Centralizadora, no prazo e nos termos estabelecidos na cláusula 7.3. do presente Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, sendo certo que a Multa Indenizatória não poderá ser cobrada de forma cumulativa com a Recompra Compulsória Integral.

CLÁUSULA OITAVA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

8.1. Guarda dos Documentos: As Partes estabelecem que Cessionária será responsável, sem direito a qualquer remuneração, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida constituição dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA NONA - REGISTRO DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO

9.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente deverá, às suas expensas, apresentar este Contrato de Cessão para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e de Campinas, Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) dias corridos contados dessa data, encaminhando à Cessionária uma via original no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro.

CLÁUSULA DEZ - PENALIDADES

10.1. Penalidades: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos mesmos encargos a serem cobrados ao CRI, conforme previsto no presente Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE - TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Título Executivo: As Partes reconhecem e concordam que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.2. Tutela Específica: As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 461, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, além de pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da lei.

CLÁUSULA DOZE - PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA TREZE - NOTIFICAÇÕES

13.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Cedente e/ou para a Fiadora

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. / IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar

São Paulo - São Paulo

A/C Guido Barbosa Oliveira

Email: goliveira@iguatemi.com.br

Tel. (11) 3137-6841

Se para a Cessionária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Rua Amauri nº 255, 5º andar, CEP: 01448-000.

Email: juridico@rbcapital.com e servicing@rbcapital.com

Se para a Interveniente Anuente

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena

Campinas - São Paulo

A/C Guido Barbosa Oliveira

Email: goliveira@iguatemi.com.br

Tel. (11) 3137-6841

13.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou

“aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou mediante o envio de um email para os endereços indicados acima com “aviso de entrega”.

CLÁUSULA QUATORZE - DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

14.1.1. A Cedente e/ou a Fiadora obrigam-se a não compensar os Créditos Imobiliários com nenhum valor que seja devido pela Cessionária, por força de outra relação contratual que não a descrita nos Documentos da Operação.

14.2. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando a, a celebração do Compromisso de Venda e Compra e deste Contrato de Cessão, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

14.4. Anexos ao Contrato de Cessão: Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis deste Contrato de Cessão. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

14.5. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão,

perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

14.6. Invalidez de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidez e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

14.7. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

14.8. Despesas: A Cedente obriga-se a arcar com as Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), bem como aquelas decorrentes da Oferta Pública, incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a CETIP, emissão, custódia e registro da CCI, honorários de agente fiduciário, honorários do escriturador, banco liquidante, honorários de assessoria legal, agência de classificação de risco dos CRI, remuneração dos coordenadores da oferta e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, conforme seja o caso ("Despesas").

14.8.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas neste Contrato de Cessão, a Cessionária poderá ser reembolsada pela Cedente, Fiadora ou Interveniente Anuente, desde que em comum acordo, de quaisquer custos e despesas que aquela incorrer na estruturação da emissão dos CRI, sendo certo que a Cessionária deverá ser reembolsada pela Cedente, Fiadora ou Interveniente Anuente, de forma solidária, na hipótese prevista no item 3.5. do Contrato de Alienação Fiduciária.

14.8.2. Mensalmente a Cedente deverá depositar na Conta Centralizadora o valor referente às Despesas mencionadas acima, conforme valores a serem informados pela Cessionária, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência.

14.8.3. Para os fins da Cláusula 14.8.2 acima, a Cedente autoriza a Cessionária a reter do Valor de Cessão o montante equivalente ao valor das Despesas do primeiro mês da operação.

14.9. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

14.10. Anuência da Interveniente Anuente: A Interveniente Anuente se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a Cessão de Créditos, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

CLÁUSULA QUINZE - LEGISLAÇÃO E FORO

15.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

15.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo [•] de [•] de 2015

[Páginas de assinaturas e anexos nas próximas páginas]

[Página de assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2015, entre Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.]

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

[Página de assinatura 2/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2015, entre Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.]

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

[Página de assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2015, entre Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.]

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

[Página de assinatura 4/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2015, entre Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.]

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. _____

RG:

CPF:

2. _____

RG:

CPF:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 8

MINUTA DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I- PARTES

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Promitente Vendedora"); e

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Promissária Compradora");

(sendo a Promitente Vendedora e a Promissária Compradora igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, quando consideradas individualmente, como "Parte")

E, na qualidade de interveniente anuente,

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Iguatemi Interveniente").

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) A Promitente Vendedora é uma sociedade limitada e tem como objeto social (i) a exploração comercial e o planejamento de shopping centers; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) o exercício de outras atividades afins ou correlatadas ao seu objeto social; e (vi) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei;

b) A Promitente Vendedora é única e legítima proprietária dos imóveis matriculados sob nºs 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo

("Imóveis" todos descritos no Anexo I deste instrumento), sobre os quais foi erigido um empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade shopping Center, denominado por "Shopping Galleria", cujas lojas encontram-se atualmente locadas em favor de terceiros ("Empreendimento", "Contratos de Locação" e "Locatários" respectivamente);

c) A Promitente Vendedora, por meio do presente Contrato, pretende vender, em caráter oneroso e definitivo, os Imóveis que compõem o Empreendimento para a Promissária Compradora, sendo certo que a Promissária Compradora pretende adquirir, de forma onerosa e definitiva, os Imóveis que compõem o Empreendimento da Promitente Vendedora, mediante o pagamento do Preço de Aquisição em Parcelas (conforme definidos abaixo);

d) A Promitente Vendedora, nesta mesma data, como forma de se capitalizar cederá todos os créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato, de sua titularidade, representados por Cédula de Crédito Imobiliário, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições deste Contrato ("Créditos Imobiliários"), à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securizadora" e/ou "Cessionária"), por meio da celebração de Instrumento Participar de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças; e

e) A Securizadora, ao adquirir os Créditos Imobiliários, os vinculará a uma emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), por meio de termo de securitização, a ser igualmente celebrado nesta data ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais normativos da Comissão de Valores Mobiliários, em especial a Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Emissão"), sendo certo que os CRI serão ofertados junto a investidores no mercado de capitais brasileiro.

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - IMÓVEIS

1.1. Características dos Imóveis: A Promitente Vendedora é legítima proprietária e possuidora direta dos Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal e condominial.

1.1.1. Os Imóveis foram adquiridos pela Promitente Vendedora da seguinte forma: (i) a parte ideal de 25% dos Imóveis foi adquirida através de dação em pagamento feita de Participações e Comércio Anhumas Ltda. nos termos da escritura pública lavrada em 29/06/2007, junto ao 16º Tabelião de Notas de São Paulo (livro 3.147, fls. 373/387), devidamente registrada nas matrículas dos Imóveis em 28/12/2007; (ii) a parte ideal de 25% foi adquirida através de compra e venda feita de Fundação Vale do Rio do Doce Seguridade Social - VALIA e Fundação CESP, nos termos da escritura pública lavrada em 08/11/2012 junto ao 18º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro (livro 7.242, fls. 146), devidamente registrada nas matrículas dos Imóveis em 02/09/2013; e (iii) a parte ideal remanescente de 50% foi vertida ao patrimônio da Promitente Vendedora através da incorporação societária integral de Participações e Comércio Anhumas Ltda., registrada na JUCESP sob o nº 86.194/15-6, em sessão de 23/02/2015, em fase de registro junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

1.1.2. Os Imóveis encontram-se atualmente cadastrados pela Prefeitura de Campinas - Estado de São Paulo, conforme contribuintes indicados no Anexo I.

CLÁUSULA SEGUNDA - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2.1 Compromisso de Venda e Compra: Por força do presente Contrato, a Promitente Vendedora compromete-se a vender os Imóveis que compõem o Empreendimento à Promissária Compradora, em conjunto com todas as suas acessões, construções e benfeitorias existentes nesta data, e a Promissária Compradora se compromete a comprá-los, em caráter irrevogável e irretratável, pelo Preço de Aquisição.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. Preço de Aquisição: O valor certo e ajustado para a aquisição dos Imóveis pela Promissária Compradora é, nesta data, de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que o Preço de Aquisição será pago em 120 (cento e vinte) parcelas ("Parcelas"). As primeiras 48 (quarenta e oito) Parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 72 (setenta e duas) Parcelas restantes serão correspondentes a amortização do Preço de Aquisição e juros e atualização monetária, conforme fluxo de pagamentos anexo ao presente instrumento como seu Anexo II, sendo certo que a primeira parcela deverá ser paga em 15 de outubro de 2015, e as demais parcelas deverão ser pagas todo dia 15 dos meses subsequentes ("Data de Pagamento das Parcelas"). Ademais, o Preço de Aquisição estará sujeitos às seguintes condições:

- a) Prazo de Pagamento: 120 (cento e vinte) meses;
- b) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de []% ([]) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Preço de Aquisição menos o valor das Parcelas já pagas ("Saldo Remanescente do Preço de Aquisição"), conforme Anexo II e deverão ser pagos mensalmente a partir de 15 de outubro de 2015, respeitando o item 3.1.1 abaixo; e
- c) Atualização Monetária: o saldo devedor do Preço de Aquisição será atualizado mensalmente, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("Atualização Monetária"), a partir de setembro, sendo certo que a data de aniversário de Atualização Monetária será o dia 15 de cada mês. A Atualização Monetária incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição e deverá ser paga mensalmente a partir de 15

de outubro de 2015, respeitando o item 3.1.1 abaixo, conforme fator da variação acumulada do IPCA, apurado mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{Atualização Monetária} = \text{NIn} / \text{Nlo} - 1$$

em que:

NIn = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no mês da data de aniversário.

Nlo = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no primeiro mês imediatamente anterior ao da data de aniversário.

3.1.1. Fica estabelecido que o valor referente à soma entre os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária não poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período (“Taxa Máxima”). Nesse caso, a Taxa Máxima incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição e deverá ser paga sempre que verificado o quanto disposto neste item 3.1.1.

3.2. Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição deverá ser pago pela Promissária Compradora, por meio de crédito na conta bancária a ser oportunamente indicada pela Promitente Vendedora, sendo certo que após a formalização da cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora, o Preço de Aquisição será pago diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 03830, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários decorrentes deste Contrato.

3.3. Direito Líquido, Certo e Exigível: A Promissária Compradora reconhece que o Preço de Aquisição dos Imóveis constitui direito líquido, certo e exigível, passível de execução forçada, nos termos do disposto no artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.4. Atraso: O atraso no pagamento das Parcelas do Preço de Aquisição sujeitará a Promissária Compradora ao pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento.

3.5. Dia Não Útil: Na hipótese de qualquer dia de vencimento de qualquer pagamento previsto neste Contrato coincidir com sábado, domingo, feriado nacional, ou feriado estadual ou municipal no Estado e Município de São Paulo, a Promissária Compradora efetuará o respectivo pagamento no primeiro dia útil subsequente.

3.6. Não Compensação: Tendo em vista que os Créditos Imobiliários provenientes deste Contrato serão cedidos à Securitizadora, será vedado à Promissária Compradora compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Promitente Vendedora e/ou em face da Securitizadora, após a devida formalização da cessão dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA QUARTA - VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1. Vencimento Antecipado: Serão consideradas vencidas todas as obrigações assumidas pela Promissária Compradora no presente Contrato, tornando-se imediatamente exigível o pagamento integral do Valor de Vencimento Antecipado (definido no item 4.2. abaixo) na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado" e "Vencimento Antecipado", respectivamente):

(i) (a) decretação de falência da Iguatemi Interveniante, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Promissária Compradora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi Interveniante, de suas Controladas (incluindo a Promissária Compradora ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Iguatemi Interveniante, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Promissária Compradora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi Interveniante, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Promissária Compradora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi Interveniante, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Promissária Compradora ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Iguatemi

Interveniente calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(ii) Aprovação societária de:

- a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi Interveniente ou a Promissária Compradora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi Interveniente e/ou da Promissária Compradora, exceto se:
 - i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou
 - ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Promissária Compradora pague antecipadamente de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Promissária Compradora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Securitizadora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou
- b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi Interveniente e/ou pela Promissária Compradora de outra(s) sociedade(s) exceto se:
 - i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares

de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

- ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Promissária Compradora pague antecipadamente, de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Promissária Compradora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item “(a)” acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou
- iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi Interviente e qualquer de suas Controladas ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi Interviente; ou
- iv. Não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência dos CRI, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Iguatemi Interviente, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

(iii) caso a Iguatemi Interviente deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento)

do capital social da Promissária Compradora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi Interveniente (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) na ocasião em que os titulares mencionados no item (a) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Promissária Compradora ou a Iguatemi Interveniente recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Promissária Compradora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(i)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo;

(iv) Redução do capital social da Iguatemi Interveniente em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi Interveniente, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(v) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi Interveniente ou pela Promissária Compradora das obrigações assumidas neste Contrato e nos documentos relacionados à Emissão dos CRI;

(vi) Não pagamento, pela Promissária Compradora, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(vii) Descumprimento pela Promissária Compradora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato ou nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo

que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(viii) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Promissária Compradora neste Contrato e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação;

(ix) Inadimplemento, pela Iguatemi Interveniante ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi Interveniante ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xi) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi Interveniante ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xii) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi Interveniante ou contra a Promissária Compradora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda;

(xiii) Alienação, pela Iguatemi Interveniante ou por qualquer das Controladas (incluindo a

Promissária Compradora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Iguatemi Interveniante;

(xiv) Se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Promissária Compradora pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xv) Caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações neste Contrato e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI pela Promissária Compradora, exceto pelas alterações permitidas em tais instrumentos;

(xvi) Em caso de alienação parcial ou total de qualquer dos Imóveis;

(xvii) Transformação da Iguatemi Interveniante em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xviii) Alteração do objeto social da Iguatemi Interveniante ou da Promissária Compradora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xix) Distribuição pela Iguatemi Interveniante ou pela Promissária Compradora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi Interveniante ou a Promissária Compradora estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas neste Contrato e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xx) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Promissária Compradora, exceto os casos de leasing operacional e os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar a expansão do Shopping Galleria ou o desenvolvimento pela Promissária Compradora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Galleria.

4.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado indicados nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (ix), (x), (xv), (xvi), e (xix), a Promissária Compradora deverá efetuar o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado imediatamente, observado o prazo indicado no item 4.2. abaixo, não sendo necessária a realização de assembleia dos titulares dos CRI para deliberar pelo Vencimento Antecipado.

4.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado indicados nos demais itens do item 4.1., não mencionados no item 4.1.1. acima, a Promissária Compradora deverá realizar o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado imediatamente, observado o prazo indicado no item 4.2. abaixo, desde que o Vencimento Antecipado seja aprovado pelos titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

4.1.3. O pagamento do Valor de Vencimento Antecipado determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Securitizadora junto aos seus titulares.

4.1.4. Para efeitos dos itens 4.1 (ii) (a) (i); 4.1 (ii) (b) (i); 4.1 (iii); e 4.1 (iv) a Promissária Compradora deverá comunicar sua intenção para a Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

4.1.5. Para fins do disposto nos Eventos Vencimento Antecipado, EBITDA corresponde ao resultado líquido do período, acrescido de tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, excluindo-se eventuais ganhos (perdas) decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos.

4.2. Valor de Vencimento Antecipado: O pagamento a ser feito pela Promissária Compradora, caso se verifique um Evento de Vencimento Antecipado, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, para os Eventos de Vencimento Antecipado que tenham ocorrido por culpa ou dolo da Promissária Compradora e/ou da Interveniente Iguatemi, equivalente ao percentual de [•] multiplicado pela *duration* remanescente do CRI (“Valor de Vencimento Antecipado”).

4.3. Prazo para Pagamento do Valor de Vencimento Antecipado: O pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, a ser feito pela Promissária Compradora em caso de verificação de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado acima, deverá ser efetuado em moeda corrente

nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 5º (quinto) dia útil imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pela Promissária Compradora, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado observados os prazos de cura aqui estabelecidos, ou (ii) ao recebimento, pela Promissária Compradora, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado que não contemplem prazo de remediação específico no item 4.1. acima e que não tenham sido remediados em até 20 (vinte) dias úteis contados da referida notificação.

4.3.1. Para o Vencimento Antecipado que dependa de deliberação dos titulares dos CRI, conforme item 4.1.2. acima, o prazo de pagamento do Valor de Vencimento Antecipado será até o 5º (quinto) dia útil imediatamente seguinte ao da data de realização da referida deliberação.

4.3.2. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora nos termos desta Cláusula deverão ser creditados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI.

4.3.3. A Promissária Compradora desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 585 da Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), o Valor de Vencimento Antecipado, calculado na forma prevista no item 4.1 acima.

CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO

5.1. Pagamento Antecipado Facultativo: Observado o disposto na Cláusula Quarta acima, que dispõe sobre o Vencimento Antecipado, a Promissária Compradora não poderá realizar, a seu exclusivo critério, o pagamento antecipado do saldo devedor do Preço de Aquisição.

CLÁUSULA SEXTA - POSSE E ESCRITURA

6.1. Imissão na Posse: A Promissária Compradora é imitada na posse indireta dos Imóveis nesta data.

6.1.1. Passarão a correr por conta da Promissária Compradora, a partir da imissão na posse dos Imóveis, quaisquer tributos ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o objeto deste Contrato, inclusive no que diz respeito ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano, bem como quaisquer despesas relativas à propriedade, posse e uso dos

Imóveis, sem prejuízo das estipulações que repassem, no todo ou em parte, tais encargos aos Locatários, nos termos dos Contratos de Locação, mas que não limitam a responsabilidade da Promissária Compradora em relação a tais encargos, sendo certo que todos os tributos e encargos relativos aos Imóveis que estejam relacionados a fatos/atos ocorridos anteriormente a data deste Contrato permanecerão sob a exclusiva responsabilidade da Promitente Vendedora.

6.1.2. A Promissária Compradora, em razão da imissão na posse dos Imóveis, fará jus ao recebimento do valor integral dos alugueis objeto dos Contratos de Locação, referente ao mês de setembro de 2015 em diante.

6.1.3. Para formalizar o disposto no subitem acima, a Promitente Vendedora deverá notificar os Locatários dos Imóveis, em até 15 (quinze) dias contados desta data, por e-mail, e em até 30 (trinta) dias, por meio físico, solicitando que todos os pagamentos previstos nos Contratos de Locação, a partir do mês base de referência de setembro de 2015, inclusive, sejam pagos em conta corrente a ser indicada pela Promissária Compradora nesta oportunidade.

6.1.4. Caso, por algum motivo, a Promitente Vendedora receba indevidamente quaisquer valores relativos ao Contrato de Locação, este deverá repassar referidos valores à Promissária Compradora, no prazo máximo de até 2 (dois) dias úteis, contados do recebimento indevido de tais valores, sob pena de aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao ano, incidentes sobre o valor indevido, devidamente atualizado pela Atualização Monetária, desde a data em que deveria ser repassado à Promissária Compradora até a data do efetivo pagamento.

6.2. Expansões: Em razão da transmissão da posse à Promissária Compradora operada nesta data, a Promissária Compradora poderá promover expansões dos Imóveis ou novas construções adjacentes a eles, sem que isso altere, de qualquer forma, as condições do presente Contrato, em especial o Preço de Aquisição.

6.2.1. Havendo alteração na configuração das matrículas dos Imóveis descritas no Anexo I deste Contrato em decorrência de eventuais expansões ou construções, as Partes se comprometem a aditar o presente Contrato de modo a atualizar as informações necessárias.

6.3. Escritura Definitiva: Por ocasião do pagamento da última Parcela do Preço de Aquisição (incluindo na hipótese de Vencimento Antecipado conforme previsto neste instrumento), a Promitente Vendedora deverá proceder à lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel.

6.3.1. Quando da quitação do Preço de Aquisição, para conseqüente lavratura da escritura de venda e compra dos Imóveis pela Promitente Vendedora em favor da Promissária Compradora desde que todas as obrigações do presente Contrato estejam devidamente adimplidas, será dada à Promissária Compradora a mais plena, geral e irrevogável quitação em relação às obrigações por ela assumidas neste Contrato.

6.3.2. No ato de lavratura da escritura definitiva, a Promitente Vendedora deverá apresentar à Promissária Compradora todos os documentos legalmente necessários e exigidos pelo tabelião competente para lavratura da referida escritura.

6.3.3. Quando da outorga da escritura definitiva, a Promissária Compradora será a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos emolumentos de tabelião, de registro de imóveis e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI/IV, incidentes em decorrência deste instrumento.

6.4. Passivos. A Promitente Vendedora permanecerá responsável por todo e qualquer passivo e contingência relacionada aos Imóveis, incluindo as contingências cíveis, fiscais, trabalhistas, previdenciárias, administrativas e ambientais, relativos ao período anterior à imissão da Promissária Compradora na posse dos Imóveis, sem qualquer limitação.

CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO DE CRÉDITO E GARANTIAS

7.1. Cessão de Crédito: Neste ato, a Promissária Compradora concorda expressamente com a cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes deste Contrato à Securitizadora, e com a respectiva securitização dos Créditos Imobiliários nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

7.2. Pagamento em Caso de Cessão de Crédito: Quando da ocorrência da cessão dos Créditos Imobiliários, a Promissária Compradora concorda em pagar os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição diretamente à Securitizadora, bastando, para tanto, o encaminhamento de simples notificação pela Promitente Vendedora à Promissária Compradora, dando notícia da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, sendo tal

notificação dispensada caso a Promissária Compradora celebre o instrumento da referida cessão na qualidade de interveniente anuente.

7.3. Constituição de Garantias: A Promissária Compradora declara, de antemão, nada ter a opor quanto à constituição de garantias destinadas a garantir o pagamento das Parcelas e às obrigações estabelecidas no instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários. Neste sentido, desde já autoriza a constituição de alienação fiduciária dos Imóveis a favor da Securitizadora.

7.4. Vedação de Alteração do Contrato: Exceção feita às hipóteses previstas na cláusula 6.2.1 deste Contrato e no item 1.8 do Contrato de Cessão, as Partes se comprometem a não realizar qualquer alteração, modificação ou concessão de *waiver* por quaisquer das Partes deste Contrato sem a prévia aprovação dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não se limitando, que venham a afetar, direta ou indiretamente, o valor e o fluxo dos Créditos Imobiliários oriundos deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES DE PARTE A PARTE E DA PROMITENTE VENDEDORA

8.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

- (e) não depende economicamente da outra Parte;
- (f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

8.2. Declarações da Promitente Vendedora sobre os Imóveis: A Promitente Vendedora declara ainda que:

- (a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Promitente Vendedora as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento do Shopping Galleria foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- (d) este Contrato consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nele indicados;
- (e) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Promitente Vendedora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja a celebração deste Contrato;

- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Promitente Vendedora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou os Créditos Imobiliários;
- (g) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (h) este Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Promitente Vendedora e a Promissária Compradora;
- (i) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetar os Imóveis, ou o Shopping Galleria;
- (j) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis e ao Shopping Galleria;
- (k) os Imóveis e o Shopping Galleria estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (l) não tem conhecimento da existência de débitos em seu nome e/ou em relação aos Imóveis;
- (m) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis; e
- (n) não está se utilizando do Shopping Galleria ou do presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.2. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

9.3. Invalidez de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidez e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato.

9.4. Acordo entre as Partes: O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

9.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato é irrevogável e irretratável, de modo que não é lícito a qualquer das Partes contratantes dele se arrependerem, sob pretexto algum, alcançando os herdeiros e sucessores das Partes aqui representadas, respondendo a Promitente Vendedora pela evicção de direito.

9.6. Tolerância das Partes: Observado a regra prevista no item 7.4. deste Contrato, eventual tolerância das Partes, quanto ao perfeito cumprimento dos termos do presente instrumento, não representará novação, nem sua alteração tácita, exceto se expressamente convencionado pelas Partes em aditamento ao presente instrumento.

CLÁUSULA DEZ - LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato.

10.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

EM TESTEMUNHO DO QUE, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo [dia] de [mês] de 2015

[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

(página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre a Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em [dia] de [mês] de 2015)

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Promitente Vendedora

(página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em [dia] de [mês] de 2015)

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Promissária Compradora

(página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em [dia] de [mês] de 2015)

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Testemunhas:

Nome: _____

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome: _____

RG nº:

CPF/MF nº:

Anexo I - Descrição dos Imóveis

Anexo II - Fluxo de Pagamento

Data	Amortização	Data	Amortização
15/10/2019	0.45%	15/10/2022	1.24%
15/11/2019	0.45%	15/11/2022	1.35%
15/12/2019	0.63%	15/12/2022	1.33%
15/01/2020	1.98%	15/01/2023	3.02%
15/02/2020	0.43%	15/02/2023	1.23%
15/03/2020	0.68%	15/03/2023	1.37%
15/04/2020	0.51%	15/04/2023	1.31%
15/05/2020	0.55%	15/05/2023	1.40%
15/06/2020	0.55%	15/06/2023	1.28%
15/07/2020	0.47%	15/07/2023	1.34%
15/08/2020	0.49%	15/08/2023	1.37%
15/09/2020	0.67%	15/09/2023	1.47%
15/10/2020	0.67%	15/10/2023	1.62%
15/11/2020	0.78%	15/11/2023	1.68%
15/12/2020	0.77%	15/12/2023	1.71%
15/01/2021	2.28%	15/01/2024	3.68%
15/02/2021	0.80%	15/02/2024	1.57%
15/03/2021	0.89%	15/03/2024	1.59%
15/04/2021	0.74%	15/04/2024	1.65%
15/05/2021	0.83%	15/05/2024	1.64%
15/06/2021	0.82%	15/06/2024	1.64%
15/07/2021	0.76%	15/07/2024	1.69%
15/08/2021	0.82%	15/08/2024	1.67%
15/09/2021	0.92%	15/09/2024	1.84%
15/10/2021	0.98%	15/10/2024	1.91%
15/11/2021	1.13%	15/11/2024	1.99%
15/12/2021	1.10%	15/12/2024	2.10%
15/01/2022	2.73%	15/01/2025	4.09%
15/02/2022	0.96%	15/02/2025	2.01%
15/03/2022	1.08%	15/03/2025	2.08%
15/04/2022	0.96%	15/04/2025	2.09%
15/05/2022	1.11%	15/05/2025	2.12%
15/06/2022	0.96%	15/06/2025	2.11%
15/07/2022	1.02%	15/07/2025	2.16%
15/08/2022	1.04%	15/08/2025	2.18%
15/09/2022	1.12%	15/09/2025	2.34%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 9
MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (adiante designada simplesmente como "Fiduciante");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" ou "Securitizadora"); e

(a Fiduciante e a Fiduciária, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

E, na qualidade de interveniente anuente,

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (adiante designada simplesmente como "Interveniente Anuente").

II - CONSIDERANDO QUE:

(a) em [dia] de [mês] de 2015, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis”, firmado entre a Fiduciante, na qualidade de alienante, a Interveniente Anuente, na qualidade de adquirente, e a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 (“Iguatemi S.A.”), na qualidade de interveniente anuente, a Fiduciante se comprometeu a vender os imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, conforme especificados nas matrículas constantes do Anexo I a este instrumento (“Imóveis”), sobre os quais foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por “Shopping Galleria”, à Interveniente Anuente, pelo preço de aquisição no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento (“Preço de Aquisição” e “Compromisso de Venda e Compra”, respectivamente), sendo que as primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, tendo sido a posse dos Imóveis transferida à Interveniente Anuente no ato da assinatura do Compromisso de Venda e Compra. Ademais, o Shopping Galleria é composto por lojas que se encontram atualmente locadas em favor de terceiros por meio de contratos de locação (“Contratos de Locação” e “Locatários” respectivamente);

(b) a Fiduciante, visando se capitalizar, cedeu em favor da Fiduciária, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), celebrado [dia] de [mês] de 2015, entre a Fiduciante, na qualidade de cedente, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, a Iguatemi S.A., na qualidade de fiadora e o Interveniente Anuente, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra (“Créditos Imobiliários”);

(c) tais Créditos Imobiliários estão representados por Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), emitida pela Fiduciante, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária Sob a

Forma Escritural”, firmado em [dia] de [mês] de 2015, entre a Fiduciante, na qualidade de emissora, e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);

(d) a Fiduciária, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da sua 1ª emissão (“CRI”), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei nº 9.514/97, sendo certo que os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos dos normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial da Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Emissão” ou “Oferta Pública”, respectivamente); e

(e) nos termos do Contrato de Cessão, a Fiduciante, com a anuência da Interviente Anuente, concordou em alienar fiduciariamente os Imóveis à Fiduciária, em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e/ou Despesas, conforme definidas no Contrato de Cessão, bem como em garantia do cumprimento das obrigações da Interviente Anuente no que se refere ao pagamento dos Créditos Imobiliários (“Obrigações Garantidas”).

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Securitizadora dos Imóveis descritos e caracterizados conforme cópia das matrículas constantes do Anexo I a este instrumento, bem como todo e qualquer direito relativo aos Imóveis que esta detenha ou venha a possuir (“Alienação Fiduciária”).

1.1.1. Os Imóveis ora alienados fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente assentados na matrícula dos Imóveis, devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.2. Os Imóveis foram adquiridos pela Fiduciante conforme descrito no Anexo I deste Contrato.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos arts. 18 e 24 da Lei nº 9.514/1997, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Contrato de Cessão:

a.1.) Coobrigação da Cedente:

(i) Valor nominal total: R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais);

(ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");

(iii) Juros Remuneratórios: [•]

(iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;

(v) Forma de Pagamento: mensal; e

(vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

a.2) Recompra Compulsória Integral, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

(i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;

(iii) Prêmio: [•]

(iv) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e

(v) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação de Recompra Compulsória Integral estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.3) Multa Indenizatória, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

(i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;

(iii) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora; e

(iv) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.4.) Despesas, conforme indicadas na Cláusula Treze do Contrato de Cessão;

b) Compromisso de venda e Compra:

b.1.) Créditos Imobiliários:

- (i) Valor nominal total: R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais);
- (ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”);
- (iii) Juros Remuneratórios: [•]
- (iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
- (v) Forma de Pagamento: mensal; e
- (vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. Compromisso da Fiduciante: A Fiduciante e a Interveniente Anuente se comprometem a manter os Imóveis, ora alienados fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

3.2.1. Até a liquidação integral dos CRI fica estabelecido que o valor de mercado dos Imóveis deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão de Garantia Alienação Fiduciária”), conforme laudo a ser contratado pela Fiduciante anualmente ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Fiduciária, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i)

Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.

3.2.2. Caso seja constatado, a qualquer tempo, que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária está sendo descumprida, a Fiduciante deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de comunicação nesse sentido enviada pela Fiduciária, indicar novos imóveis a serem alienados fiduciariamente para recompor a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, sendo que: (a) os novos imóveis deverão ser aprovados pelos titulares dos CRI em assembleia especialmente convocada para esse fim; e (b) deverá ser elaborado um aditamento a este Contrato de forma a incluir os novos imóveis, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da aprovação dos titulares dos CRI mencionados no item “a” acima.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Securitizadora, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Securitizadora, possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária.

3.3.1. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais.

3.4. Posse Direta: Sem prejuízo do disposto nos Contratos de Locação, a posse direta de que fica investida a Interviente Anuente ou seus Locatários manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Interviente Anuente a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Securitizadora vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes aos Imóveis, a Fiduciante ou a Interviente Anuente deverão reembolsá-los dentro de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso

no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Securitizadora reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis e à construção neles existente.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a apresentar este Contrato para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis em até 10 (dez) dias corridos contados dessa data.

3.8.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitidas pela Secretaria da Receita Federal e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cujas cópias constituem o Anexo II ao presente Contrato.

3.8.2. A Fiduciante se obriga ainda a realizar às suas expensas, o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, o efetivo registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (trinta) dias corridos caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que a prenotação não foi baixada. Uma vez concluído o registro a Fiduciante deverá encaminhar 1 (uma) via original desse Contrato registrado para o Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da disponibilização pelo Cartório de Registro de Imóveis.

3.8.3. A Fiduciária tem ciência de que os Imóveis e o Shopping Galleria são passíveis de expansão e, conseqüentemente de retificação da respectiva incorporação imobiliária. Desta forma, a Fiduciária outorga, neste ato, em favor da Interviente Anuente e da Fiduciante todos os poderes necessários para que esta aprove e execute todos os projetos de retificação da mencionada incorporação imobiliária, perante todos os órgãos competentes necessários, durante todo o prazo de vigência do presente instrumento.

3.8.4. Não obstante o disposto no subitem acima, caso seja necessária a liberação da presente Alienação Fiduciária em decorrência de alguma exigência comprovada de autoridade competente para que a mencionada retificação da incorporação seja devidamente implementada, a Fiduciária compromete-se, conforme necessário e independente de aprovação em assembleia de titulares do CRI, a anuir com o cancelamento da Alienação Fiduciária e seu imediato restabelecimento, de modo a permitir principalmente eventuais atualizações nos registros imobiliários dos Imóveis, desde que:

- (i) As Obrigações Garantidas estejam sendo cumpridas;
- (ii) a Fiadora, a Fiduciante e a Interviente Anuente estejam cumprindo com todas as condições previstas no Contrato de Cessão e em todos os demais documentos referentes à Emissão;
- (iii) seja apresentado previamente à Fiduciária: (a) o projeto de expansão ou novas construções devidamente aprovado pela Prefeitura de Campinas; (b) o alvará de construção para a realização da construção ou o certificado de conclusão de obra, conforme o caso; (c) o projeto de retificação da incorporação imobiliária a ser prenotado no cartório de registro de imóveis; e (d) certidões negativas de pagamento de tributos federais e previdenciários devidos pela Fiduciante e/ou pela Interviente Anuente, bem como em relação aos tributos incidentes em relação aos Imóveis;
- (iv) a expansão não venha a reduzir a Razão de Garantia Alienação Fiduciária conforme laudo de avaliação entregue à Fiduciária previamente à liberação, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.;

(v) o novo instrumento de alienação fiduciária dos Imóveis seja celebrado na mesma data da assinatura do termo de liberação da Alienação Fiduciária, seguindo as mesmas condições constantes atualmente do Contrato de Alienação Fiduciária ("Nova Alienação Fiduciária"); e

(vi) a Nova Alienação Fiduciária seja prenotada juntamente com os documentos referentes à baixa da Alienação Fiduciária e à retificação imobiliária.

3.8.5. A Nova Alienação Fiduciária deverá estar registrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da sua prenotação, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Interviente Anuente e/ou a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que a prenotação não foi baixada.

3.9. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena dos Imóveis.

3.9.1. A Securitizadora deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, com a ciência do Agente Fiduciário, independente de assembleia dos titulares dos CRI, em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários, além de quaisquer outras despesas, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/1997, as Partes estabelecem que, em caso de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, observados os prazos de cura estabelecidos no Contrato de Cessão, conforme o caso, para que as Obrigações Garantidas sejam consideradas inadimplentes.

4.2.1. Observado o prazo previsto na Cláusula 4.2 acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária (quando aplicável), juros remuneratórios e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Securitizadora, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago (equivalente a integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de

recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis;

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Securitizadora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Securitizadora requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Securitizadora, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

4.4.1. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Securitizadora as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança, de intimação, e de eventuais despesas da Fiduciária com publicações em decorrência do Item 4.4 do presente contrato.

4.4.2. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.4.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Securitizadora, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Securitizadora, a propriedade plena dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.7. Obrigações Solidárias da Fiduciante e da Interveniente Anuente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante e a Interveniente Anuente obrigam-se, solidariamente entre si a:

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das

Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Securitizadora para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

e) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, exceto pelo previsto no Compromisso de Venda e Compra;

f) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Securitizadora informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;

h) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

- i) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- j) autorizar a Securitizadora, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada;
- k) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis; e
- l) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato.

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Securitizadora:

- a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- i) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis;
- j) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames;
- k) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões

judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da Alienação Fiduciária; e

l) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou que afetem ou possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato.

4.8.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto neste subitem 4.8.1, a Fiduciante obriga-se a (i) notificar imediatamente a Securitizadora caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.8 acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula.

CLÁUSULA QUINTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Securitizadora, por força da mora, deverão ser alienados os Imóveis pela Securitizadora a terceiros, sendo alienados obrigatoriamente todos os Imóveis em conjunto, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1997 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente e único para todos os Imóveis;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 abaixo definido;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

e) a Securitizadora, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor dos Imóveis é aquele mencionado no item 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Securitizadora ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Securitizadora; e

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser

incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Imóveis indicado no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1 acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5 abaixo; e

b) se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, este poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério e a Fiduciante continuará(ão) responsável(is) pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas, razão pela qual a Fiduciante renuncia, neste ato e na melhor forma de direito, ao que dispõe o artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97.

5.5. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Securitizadora colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" da item 5.4 acima.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados, a Securitizadora, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada,

a consolidação da plena propriedade em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.6.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão, aos procedimentos e prazos estabelecidos, na presente cláusula.

5.6.2. Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, cuja posse tenha sido transferida para o Fiduciário, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

5.7. Vigência dos Contratos de Locação: A Fiduciária tem conhecimento de que os Imóveis encontram-se locados nos termos dos Contratos de Locação, sendo que tais locações deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação de propriedade de qualquer um dos Imóveis e arrematação em leilão, desde que locadas por valor de mercado, onde deverá ser expressamente informada a existência de locações e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições das referidas locações.

5.7.1. O disposto na Cláusula 5.7 acima aplica-se ainda a toda e qualquer locação que vier a ser constituída sobre qualquer um dos Imóveis até a data de consolidação da propriedade dos Imóveis na figura da Fiduciária para fins de venda em leilão público extrajudicial, desde que locados por valor de mercado.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda dos Imóveis, na presente data, para fins de leilão, é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor de Avaliação Inicial").

6.1.1. O Valor de Avaliação Inicial deverá ser alterado anualmente conforme laudo contratado pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, o disposto em sua cláusula 6.1.2. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.1.1. O disposto no item 7.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.1.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.3.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente

Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

7.4. Prevalência da Alienação Fiduciária: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.5. Desapropriação dos Imóveis: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

7.5.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato.

7.6. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes, sempre por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, assim como o envio de documentos, a serem enviados nos Termos deste Contrato, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Rua Amauri nº 255, 5º andar

CEP: 01448-000

Email: juridico@rbcapital.com e servicing@rbcapital.com

Se para a Fiduciante:

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar

São Paulo - São Paulo

A/C Guido Barbosa Oliveira

Email: goliveira@iguatemi.com.br

Tel. (11) 3137-6841

7.6.1 Todas as comunicações decorrentes deste Contrato serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou mediante o envio de um email para os endereços indicados acima com “aviso de entrega”.

CLÁUSULA OITAVA - FORO

8.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2015.

[Páginas de assinaturas e anexos nas próximas páginas]

[Página de assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em [dia] de [mês], de 2015 por Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.]

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

[Página de assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em [dia] de [mês], de 2015 por Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.]

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

[Página de assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em [dia] de [mês], de 2015 por Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.]

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____

Nome:

Cargo:

2. _____

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. _____

RG:

CPF:

2. _____

RG:

CPF:

ANEXO I - CÓPIA DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

ANEXO II - CERTIDÕES

ANEXO 10
MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” ou “Cessão Fiduciária”), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”); e

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”, sendo a Fiduciante e a Fiduciária igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

E, na qualidade de intervenientes anuentes,

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Interveniente Anuente”); e

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Itaú Unibanco”).

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) em [dia] de [mês] de 2015, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis”, firmado entre a Interveniente Anuente, na qualidade de vendedora, a Fiduciante, na qualidade de compradora e a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 (“Iguatemi”), na qualidade de interveniente anuente, a Interveniente Anuente se comprometeu a vender os imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo (“Imóveis”), sobre os quais foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por “Shopping Galleria”, à Fiduciante, pelo preço de aquisição no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento (“Preço de Aquisição” e “Compromisso de Venda e Compra”, respectivamente). As primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária. Ademais, o Shopping Galleria é composto por lojas que se encontram atualmente locadas em favor de terceiros, por meio de contratos de locação indicados no Anexo I a esse instrumento (“Contratos de Locação” e “Locatários” respectivamente), e possui um estacionamento para guarda de veículos explorado pela Fiduciante;

(b) a Interveniente Anuente, visando se capitalizar, cedeu em favor da Fiduciária, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), celebrado [dia] de [mês] de 2015, entre a Interveniente Anuente, na qualidade de cedente, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, a Iguatemi, na qualidade de fiadora e a Fiduciante, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra (“Créditos Imobiliários”);

(c) tais Créditos Imobiliários estão representados por Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), emitida pela Interveniente Anuente, nos termos do “Instrumento Particular de

Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”, firmado em [dia] de [mês] de 2015, entre a Interveniente Anuente, na qualidade de emissora, e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);

(d) a Fiduciária, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da sua 1ª emissão (“CRI”), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei nº 9.514/97, sendo certo que os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos dos normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial da Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Emissão” ou “Oferta Pública”, respectivamente);

(e) nos termos do Compromisso de Venda e Compra, a Fiduciante fará jus ao recebimento de recebíveis (i) relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação devidos a partir do mês de referência de setembro de 2015, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia (“Recebíveis Locatícios”), e (ii) relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Galleria (“Recebíveis Estacionamento” e, em conjunto com os Recebíveis Locatícios, os “Recebíveis”), sendo certo que não serão considerados Recebíveis Locatícios para os fins deste instrumento os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e co-participações dos Locatários (“Recebíveis Não Cedidos”);

(f) os Recebíveis Locatícios, em conjunto com os Recebíveis Não Cedidos, serão pagos pelos Locatários na conta corrente de titularidade da Fiduciante, nº [], agência [], mantida no Itaú Unibanco (“Conta Partilha”), sendo os Recebíveis Locatícios transferidos diariamente para a conta corrente de titularidade da Fiduciante, nº [], agência [], mantida no Itaú Unibanco (“Conta Itaú Locações”);

(g) os Recebíveis Estacionamento serão pagos por quaisquer terceiros na conta corrente de titularidade da Fiduciante, nº [■], agência [■], mantida no Itaú Unibanco (“Conta Itaú Estacionamento”);

(h) como forma de garantir o cumprimento do pagamento dos Créditos Imobiliários pela própria Fiduciante em decorrência do Compromisso de Venda e Compra, bem como as obrigações assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Pagamento Adicional de Preço, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e/ou Despesas, conforme definidas no Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante pretende, por meio do presente instrumento, ceder fiduciariamente em favor da Fiduciária os Recebíveis Locatícios e a Conta Itaú Locações, bem como os Recebíveis Estacionamento e a Conta Itaú Estacionamento.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Objeto: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Recebíveis, bem como todos os direitos relativos à Conta Itaú Locações e à Conta Itaú Estacionamento, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis, os quais incluem todos os Recebíveis, presentes ou futuros, que a Fiduciante titule com relação aos Imóveis e ao Shopping Galleria, excluídos os Recebíveis Não Cedidos.

1.1.1. Não fazem e não farão parte deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis quaisquer créditos decorrentes de eventuais expansões do Shopping Galleria e futuros empreendimentos imobiliários desenvolvidos de forma vinculada ao Shopping Galleria.

1.1.2. Tendo em vista que a presente garantia abrange os Recebíveis Locatícios futuros que a Fiduciante vier a ser titular, a Fiduciante e a Fiduciária obrigam-se a firmar anualmente o Termo de Cessão objeto do Anexo II ("Termo de Cessão"), de forma a incluir expressamente os Recebíveis Locatícios referentes aos Contratos de Locação firmados após essa data no presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

1.2 Registro da Cessão Fiduciária: A Fiduciante deverá, às suas expensas, apresentar este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e os Termo(s) de Cessão para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo e de Campinas, do Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de celebração, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro.

1.2.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

1.3. Condição Suspensiva: Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da garantia objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à implementação das condições precedentes previstas na cláusula 2.4 do Contrato de Cessão ("Condição Suspensiva").

1.3.1 Assim que a Condição Suspensiva se verificar, a garantia objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos arts. 18 e 24 da Lei nº 9.514/1997, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Contrato de Cessão:

a.1.) Coobrigação da Cedente:

- (i) Valor nominal total: R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais);
- (ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”);
- (iii) Juros Remuneratórios: [●];
- (iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
- (v) Forma de Pagamento: mensal; e
- (vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

a.2) Recompra Compulsória Integral, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

- (i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;
- (ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;
- (iii) Prêmio: [●];
- (iv) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e
- (v) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação de Recompra Compulsória Integral estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.3) Multa Indenizatória, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

- (i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

- (ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;
- (iii) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora; e
- (iv) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.4.) Despesas, conforme indicadas na Cláusula Treze do Contrato de Cessão;

b) Compromisso de venda e Compra:

b.1.) Créditos Imobiliários:

- (i) Valor nominal total: R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais);
- (ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”);
- (iii) Juros Remuneratórios: [•]
- (iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
- (v) Forma de Pagamento: mensal; e
- (vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR NOMINAL DOS RECEBÍVEIS

3.1 Valor dos Recebíveis: Os Recebíveis possuem, na presente data, o valor nominal de, aproximadamente, R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais) ao ano.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(b) este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(e) não depende economicamente da outra Parte;

(f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

(i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

4.2. Declarações da Fiduciante sobre os Recebíveis e sobre os Imóveis: A Fiduciante declara ainda que:

(a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Fiduciante e do Shopping Galleria foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;

(d) os Contratos de Locação consubstanciam relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados neles e no presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e não contêm qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão fiduciária dos Recebíveis Locatícios à Fiduciária;

(e) os Recebíveis, a Conta Itaú Locações e a Conta Itaú Estacionamento encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou

restringa o direito da Fiduciante de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(f) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real (com exceção da alienação fiduciária conforme previsto no Contrato de Cessão), não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, os Recebíveis, a Conta Itaú Locações e a Conta Itaú Estacionamento ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(h) a cessão fiduciária dos Recebíveis não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 593 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão fiduciária dos Recebíveis, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(j) os Recebíveis Locatícios existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, conforme condições estipuladas nos Contratos de Locação;

(k) a cessão fiduciária dos Recebíveis nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária, assim como entre a Fiduciária e os Locatários ou os terceiros

devedores dos Recebíveis Estacionamento;

(l) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetar os Recebíveis, os Imóveis, ou o Shopping Galleria;

(m) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis e ao Shopping Galleria, que afete os Recebíveis;

(n) os Imóveis e o Shopping Galleria estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Recebíveis;

(o) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Fiduciante ou em relação aos Imóveis;

(p) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis; e

(q) não está se utilizando do Shopping Galleria ou do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

CLÁUSULA QUINTA - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1 Obrigações da Fiduciante: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis a Fiduciante obriga-se a:

(a) cumprir tempestivamente todas as obrigações dos Contratos de Locação; e

(b) não autorizar compensação de qualquer crédito que os Locatários tenham com a Fiduciante, a qualquer título e a qualquer tempo, com os Recebíveis Locatícios.

(c) até o resgate antecipado compulsório integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Fiduciária, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos documentos relacionados à Emissão que, em qualquer caso, possa afetar os Recebíveis;

(d) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste instrumento até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Fiduciária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

(e) encaminhar à Fiduciária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à Emissão;

(f) encaminhar à Fiduciária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;

(g) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à Cessão Fiduciária dos Recebíveis à Fiduciária;

(h) informar, nos termos do Anexo III, aos Locatários acerca da celebração da presente Cessão Fiduciária dos Recebíveis, a ser realizado: (a) na mesma notificação que venha a informar aos Locatários acerca da celebração do Compromisso de Venda e Compra e da consequente sub-rogação dos direitos dos Contratos de Locação pela Interveniente Anuente, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados desta data, por e-mail, e em até 30 (trinta) corridos dias, por meio físico; ou (b) para os novos Contratos de Locação que não estejam mencionados no Anexo I, no momento da celebração desses instrumentos, mediante inclusão de cláusula contratual específica no referido instrumento de locação ou mediante declaração

específica a ser firmada pelo novo Locatário. Para fins do cumprimento do disposto acima os comprovantes de envio dos recebimentos das notificações pelos Locatários, no caso do item “a”, ou o comprovante da ciência de que trata o item “b” deverão ser enviados para a Fiduciária em até 10 (dez) dias úteis contados da data em que a Fiduciante os receber;

(i) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, a Fiduciária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os documentos relacionados à Emissão e/ou o adimplemento dos Recebíveis;

(j) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Recebíveis, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;

(k) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária, não alterar ou permitir alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição das normas regedoras dos Imóveis que possa resultar de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da receita líquida dos Recebíveis Locatícios. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos Contratos de Locação pela Fiduciante com os devedores dos Recebíveis Locatícios;

(l) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Recebíveis, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária; e

(m) fornecer à Fiduciária extratos da Conta Itaú Locações, bem como relatório referente aos pagamentos dos Recebíveis Locatícios (informando número da loja, nome fantasia e razão social do Locatário, valor do aluguel fixo e variável e data de início da locação): (i) semestralmente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplidas; e (ii) a qualquer tempo, em até 10 (dez) dias contados da solicitação da Fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA - ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS

6.1. Administração dos Recebíveis: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Recebíveis serão exercidas pela Fiduciante, ficando responsável, inclusive, pela realização de

todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Recebíveis Locatícios, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação, apurando e informando aos Locatários os valores por eles devidos nos termos dos Contratos de Locação.

6.2. Pagamentos Realizados pelos Locatários: Observado o disposto no item acima, todos os pagamentos referentes aos Recebíveis Locatícios (o que não inclui os Recebíveis Não Cedidos) oriundos dos Contratos de Locação, efetuados pelos Locatários na Conta Partilha serão diariamente transferidos para a Conta Itaú Locações, sendo vedado à Fiduciante receber diretamente quaisquer valores dos Recebíveis Locatícios (o que não inclui os Recebíveis Não Cedidos) pagos pelos Locatários em outra conta que não a Conta Partilha e que não sejam destinados diariamente para a Conta Itaú Locações.

6.2.1. A Fiduciante se obriga a, até a liquidação de todas as obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, instruir o Itaú Unibanco a transferir todos os pagamentos de Recebíveis Locatícios da Conta Partilha para a Conta Itaú Locações, a ser realizado diariamente.

6.2.2. Caso a Fiduciante deseje transferir a Conta Partilha, a Conta Itaú Locações e/ou a Conta Itaú Estacionamento para outra instituição financeira, a Fiduciária desde já se compromete a anuir com a alteração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis para substituição da(s) referida(s) conta(s) corrente(s) por outra(s) aberta(s) em instituição financeira de livre escolha da Fiduciante, sem necessidade de prévia aprovação em assembleia dos titulares de CRI, desde que: (a) a nova instituição financeira seja qualquer uma das seguintes instituições: Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco BTG Pactual S.A.; HSBC Bank Brasil S.A. ou Banco Bradesco S.A.; (b) a(s) nova(s) conta(s) equivalente(s) à Conta Itaú Locações e/ou à Conta Itaú Estacionamento seja(m) cedida(s) fiduciariamente em favor da Fiduciária previamente; e (c) seja celebrado aditivo ao presente instrumento de forma que a nova instituição financeira anua com os procedimentos aqui descritos .

6.3. Pagamentos Realizados pelos Usuários do Estacionamento: Observado o disposto no item 6.2 acima, todos os pagamentos referentes aos Recebíveis Estacionamento serão creditados na Conta Itaú Estacionamento, sendo vedado à Fiduciante receber diretamente quaisquer valores dos Recebíveis Estacionamento em outra conta que não a Conta Itaú

Estacionamento.

6.4. Movimentação dos Recebíveis: Não obstante a cessão fiduciária dos Recebíveis objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, enquanto não houver qualquer inadimplemento da Fiduciante, da Interveniente Anuente e/ou da Iguatemi com relação às Obrigações Garantidas, a Fiduciante poderá movimentar livremente os Recebíveis depositados na Conta Itaú Locações e na Conta Itaú Estacionamento, transferindo-os a qualquer momento para qualquer outra conta bancária de sua titularidade ou de terceiros, tantas vezes quantas julgar necessário.

6.4.1. Verificado o inadimplemento de qualquer parte das Obrigações Garantidas, por qualquer uma de suas devedoras, a Fiduciária poderá enviar ao Itaú-Unibanco ordem para bloqueio da Conta Itaú Locações e da Conta Itaú Estacionamento, impedindo que a Fiduciante faça novas movimentações dos Recebíveis depositados nas referidas contas até que o respectivo inadimplemento seja sanado, inclusive por meio da execução da garantia objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos aqui previstos e nos termos dos demais documentos da Emissão.

6.4.2. Uma vez sanada a parcela das Obrigações Garantidas inadimplida, a Fiduciária devesse enviar nova ordem ao Itaú-Unibanco cancelando o bloqueio da Conta Itaú Locações e da Conta Itaú Estacionamento, em até 1 (um) dia útil contado da data do referido adimplemento.

6.4.3. Para fins do cumprimento do disposto acima a Fiduciante outorga mandato à Fiduciária, nessa data, nos termos da minuta constante do Anexo IV.

6.4.4 Sem prejuízo do disposto acima o Itaú Unibanco assina o presente instrumento anuindo com todo o procedimento aqui descrito.

CLÁUSULA SÉTIMA - EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Utilização dos Recebíveis em Caso de Mora: A Fiduciante autoriza a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a exercer todos os direitos referentes aos Recebíveis, à Conta Itaú Locações e à Conta Itaú Estacionamento, podendo

inclusive alienar os direitos e/ou utilizar os valores referentes aos Recebíveis depositados na Conta Itaú Locações e/ou na Conta Itaú Estacionamento, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

7.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Para tanto a Fiduciante neste ato e na melhor forma de direito, confere desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante.

7.1.2. A eventual execução parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato de Cessão de Cessão Fiduciária de Recebíveis permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

7.2. Saldo Remanescente: Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Recebíveis para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Itaú Locações, a Conta Itaú Estacionamento ou outra conta bancária que venha a ser eventualmente indicada pela Fiduciante, em até 2 (dois) dias úteis contados do adimplemento das Obrigações Garantidas.

7.3. Restituição da Titularidade dos Recebíveis: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Recebíveis será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

8.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, 9º andar

Campinas - São Paulo

A/C Guido Barbosa Oliveira

Email: goliveira@iguatemi.com.br

Tel. (11) 3137-6841

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Rua Amauri nº 255, 5º andar, CEP: 01448-000.

Email: juridico@rbcapital.com e servicing@rbcapital.com

8.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou mediante o envio de um email para os endereços indicados acima com “aviso de entrega”.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.2. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária

de Recebíveis integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando a, a celebração do Compromisso de venda e Compra, do Contrato de Cessão, deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de forma que nenhum dos documentos relacionados à Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.4. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

9.5. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

9.6. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

9.7. Despesas: A Fiduciante obriga-se a arcar com as despesas relativas ao objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, incluindo seu registro em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

9.8. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

CLÁUSULA DEZ - LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

10.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [dia] de [mês] de 2015.

[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

(página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Itaú Unibanco S.A., em [dia] de [mês] de 2015)

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., em [dia] de [mês] de 2015 e o Itaú Unibanco S.A.)

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Itaú Unibanco S.A., em [dia] de [mês] de 2015)

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Interveniente Anuente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Itaú Unibanco S.A., em [dia] de [mês] de 2015)

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Testemunhas:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

ANEXO I - RELAÇÃO DOS ATUAIS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

[Inserir]

ANEXO II - TERMO DE CESSÃO

Fiduciante: **NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30

Fiduciária: **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a Fiduciante e a Fiduciária acima qualificadas, ambos devidamente representados, denominados, em conjunto, "Partes", resolvem, de forma irrevogável e irretratável, celebrar o presente Termo de Cessão, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir especificadas:

Os termos não definidos no presente Termo de Cessão terão os significados a eles atribuídos no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2015, entre **NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, **RB Capital Companhia de Securitização**, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., **GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53 e **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"). Todas as condições relativas à presente cessão que não estiverem expressamente estabelecidas neste Termo de Cessão encontram-se descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o qual deverá prevalecer em caso de divergência ou discrepância com este Termo de Cessão.

Pelo presente Termo de Cessão, a Fiduciante formaliza a cessão fiduciária à Fiduciária, aplicando-se todas as regras previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, dos recebíveis descritos na relação anexa ao presente Termo de Cessão como Anexo I.

A Fiduciante reafirma todas as declarações e compromissos expressos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, atestando sua validade, como se neste Termo de Cessão estivessem escritos.

O presente Termo de Cessão será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

As Partes, pelo presente Termo de Cessão, irrevogavelmente concordam em submeter ao Foro da cidade de São Paulo quaisquer divergências que venham a resultar do presente Termo de Cessão, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes assinam o presente Termo de Cessão em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [] de [] de [].

Fiduciante:

Fiduciária:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:

ANEXO III

Modelo de Notificação aos Locatários

[data]

Para

[nome do Locatário]

A/C: [•]

Ref: Alienação do Imóvel objeto do [nome do contrato de locação] e Cessão de Crédito

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao [nome do contrato de locação] firmado em [•] (“Contrato de Locação”) entre [nome do Locatário] e **GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada do Grupo Iguatemi com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53 (“Galleria”), pelo qual foi pactuada a locação [da loja/do quiosque] de nº [•] (“Imóvel”).

A esse respeito informamos que:

(a) em [•] a Galleria se comprometeu a vender a totalidade do Shopping Galleria, no qual o Imóvel está situado, para **NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada também do Grupo Iguatemi, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“CSC”); e

(b) em função do compromisso de alienação do Shopping Galleria mencionado acima, o qual inclui o Imóvel, conter cláusula de imissão imediata na posse do Imóvel, a CSC passou a

ser, desde [•], a nova locatária do Contrato de Locação. Sendo assim, a partir de [•], solicitamos que todos os pagamentos referentes ao Contrato de Locação sejam creditados na [dados da conta]

Por fim, informamos que a totalidade dos créditos oriundos do Contrato de Locação foram cedidos fiduciariamente em favor da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.

Sendo o que tínhamos para o momento permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO IV

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a empresa, [•], inscrita na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato, representada por seus Diretores, [•]; e [•], ambos residentes e domiciliados na [•] (“Outorgante”); vem por meio do presente instrumento nomear e constituir sua procuradora: **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Outorgada”). PODERES: I) autorizar isoladamente a transferência bancária de quaisquer uma das seguintes contas de titularidade da Outorgante: nº [•], agência [•], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A (“Conta Itaú Estacionamento”); e nº [•], agência [•], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A (“Conta Itaú Locações”) para a conta nº [•], agência [•], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A de titularidade da Outorgada, através de TED’S (Transferência Eletrônica Disponível) e/ou DOC’S (Documento de Ordem de Crédito) em conformidade com o disposto no “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), celebrado em [•] entre a Outorgante, a Outorgada, a [•] (“Devedora”) e a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 (“Iguatemi”) e “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), celebrado em [•] entre a Outorgante, a Outorgada e a Devedora; II) representar a Outorgante perante o Banco Itaú-Unibanco S/A, podendo autorizar pagamentos e débitos em nome da Outorgante em favor de terceiros, por meio de cartas e por via eletrônica; movimentar a Conta Itaú Estacionamento e a Conta Itaú Locações; emitir e endossar cheques, solicitar e retirar talões de cheques, ordens de pagamento; efetuar retiradas mediante recibos, depositar cheques, solicitar saldos e extratos de contas, assinar contratos exclusivamente de produtos necessários à devida movimentação de conta corrente e utilização dos produtos bancários a ela vinculados, assinar recibos e dar quitações, assinar correspondência, depositar numerário no Banco Itaú-Unibanco S/A; podendo para tanto apresentar e retirar documentos, cadastrar senhas, cadastrar assinaturas eletrônicas, inclusive por meio de cartas, fazer declarações e assinar documentos. É vedado o substabelecimento. Os poderes aqui conferidos poderão ser exercidos até que a Outorgante cumpra com todas as Obrigações Garantidas

conforme estabelecido no Contrato de Cessão na Cessão Fiduciária. O presente mandato é outorgado em função das obrigações assumidas pela Outorgante em favor da Outorgada nos termos do Contrato de Cessão e da Cessão Fiduciária, sendo ineficaz, dessa forma, a revogação desse mandato enquanto a Outorgante não cumprir com todas as obrigações assumidas no Contrato de Cessão no Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil Brasileiro.

São Paulo, [•] de [•] de 2015

ANEXO 11
MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 108ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”):

I - PARTES

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”, “Companhia” ou “Securizadora”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como a Garantia, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 108ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414, a Instrução CVM nº 400 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<u>“Agente Fiduciário”</u> ou <u>“Instituição Custodiante”</u> :	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Agência Classificadora de Risco”</u> :	A FITCH RATINGS BRASIL LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;

“ <u>Ajuste do Valor da Cessão</u> ”:	Valor a ser pago pela Cedente ou pela Devedora, em favor da Emissora, em razão do descasamento a menor entre o índice de atualização monetária e juros remuneratórios do Compromisso de Venda e Compra e os juros remuneratórios deste Termo de Securitização, conforme previsto no Contrato de Cessão;
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”:	A alienação fiduciária dos Imóveis outorgada pela Cedente à Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, em garantia ao adimplemento integral das Obrigações Garantidas;
“ <u>Alteração de Controle</u> ”	Significa a alteração de controle da Cedente, da Devedora e/ou da Iguatemi definida no item 7.1. (v) (b) do Contrato de Cessão e no item 4.1. (iii) (b) do Compromisso de Venda e Compra;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
“ <u>BACEN</u> ”	Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente para representação dos Créditos Imobiliários, a qual encontra-se descrita no Anexo II;
“ <u>Cedente</u> ”:	É a GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	A Cessão Fiduciária dos Recebíveis e de todos os direitos relacionados à Conta Itaú Locações e à Conta Itaú Estacionamento, constituída pela Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis. A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Recebíveis enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas;
“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente

	autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
“ <u>CETIP 21</u> ”:	Módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“ <u>Compromisso de Venda e Compra</u> ”:	“Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em [dia] de [mês] de 2015, entre a Cedente na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora, com a interveniência da Iguatemi, por meio do qual a Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, os Imóveis, mediante o pagamento do Preço de Aquisição.
“ <u>Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”:	Comunicado a ser enviado pelos Titulares dos CRI informando da sua intenção de exercer o direito ao Resgate Antecipado Especial;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições previstas no item 2.4. do Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas, para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente de nº 03830-6, agência 0910 do banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos destinados aos pagamentos do CRI;
“ <u>Conta Itaú Estacionamento</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Devedora nº [●], agência [●], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A, na qual serão recebidos os Recebíveis Estacionamento;
“ <u>Conta Itaú Locações</u> ”:	A conta corrente de nº [●], agência [●], mantida no Banco Itaú-Unibanco S/A, de titularidade da Devedora, a qual receberá os recursos referentes aos Recebíveis Locatícios;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”:	O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” celebrado em [●] entre a Cedente e a Cessionária, com a interveniência da Devedora, pelo qual foi constituída a alienação fiduciária sobre os Imóveis em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários de Outras Avenças”, celebrado pela Cedente, a Iguatemi, e a Securitizadora, com interveniência da Devedora, pelo

	qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças” celebrado em [•] entre a Devedora e a Cessionária, com a interveniência da Cedente, pelo qual foi constituída a Cessão Fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”, celebrado em [•] de [•] de 2015, entre a Emissora, os Coordenadores e a Cedente;
<u>“Contratos de Locação”:</u>	Os contratos de locação firmados ou que vierem a ser firmados com os Locatários das lojas do Shopping Galleria;
<u>“Coobrigação”:</u>	A coobrigação assumida pela Cedente, nos termos do artigo 296 do Código Civil, respondendo solidariamente pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias;
<u>“Coordenador Contratado”:</u>	O Banco Bradesco BBI S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	O Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45;
<u>“Coordenadores”:</u>	O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado quando referidos em conjunto;
<u>“Código Civil”:</u>	É a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra;
<u>“CRI”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 108ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“CRI em Circulação”:</u>	Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por

	ventura estejam em posse da Cedente, da Iguatemi e/ou da Emissora, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Cedente, a Iguatemi e/ou a Emissora; (ii) seja controlada pela Cedente, pela Iguatemi e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Cedente, a Iguatemi e/ou a Emissora; (iv) seja coligada com a Cedente, com a Iguatemi e/ou com a Emissora; (v) detenha os CRI por conta da Cedente, da Iguatemi, da Emissora ou de qualquer forma represente a Cedente, a Iguatemi e/ou a Emissora;
“ <u>Custo de Administração</u> ”:	A remuneração mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com <i>gross up</i>), conforme detalhada na Cláusula 9.4.1. abaixo, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos pagamentos dos CRI, que a Securitizadora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	17 de setembro de 2015;
“ <u>Despesas do Patrimônio Separado</u> ”:	Conforme definido no item 13.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Compradora</u> ”:	NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da CETIP, e sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora e/ou da Cedente, sem prejuízo o conceito de “dia útil” utilizado pela CETIP;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	São a Escritura de Emissão da CCI, o Contrato de Cessão, o Compromisso de Venda e Compra, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição;
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente 108ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;

<u>“Emissora”:</u>	A RB Capital Companhia de Securitização S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão”:</u>	É o “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” celebrado em [•] de [•] de 2015, entre a Cedente e o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante;
<u>“Escriturador”:</u>	É o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>“Evento de Multa Indenizatória”:</u>	Tem o significado atribuído no item 6.2.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Eventos de Recompra Compulsória Integral”:</u>	Tem o significado atribuído no item 6.2.1. deste Termo de Securitização;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	Tem o significado atribuído no item 6.2.3. deste Termo de Securitização;
<u>“Fiança”:</u>	A fiança prestada pela Iguatemi para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas, na qual a Iguatemi assume em caráter irrevogável e irretratável a condição de fiadora e principal pagadora da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Cedente, pelas obrigações assumidas pela Cedente referente à Coobrigação, Recompra Compulsória Integral e à Multa Indenizatória, incluindo, mas não se limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Emissora;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	O fundo de reserva, constituído nos termos do Contrato de Cessão, mediante a dedução do Valor da Cessão equivalente às próximas 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI, que deverão ser calculadas de modo proforma pela Securitizadora, o qual será mantido na Conta Centralizadora. Para a constituição do Fundo de Reserva será considerado a repetição Taxa DI divulgada no dia útil imediatamente anterior ao da sua constituição ou Data de Verificação para todos os dias aos quais se referem as próximas 3 (três) parcelas de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI. A manutenção do fundo de

	reserva se dará nos termos do Contrato de Cessão sendo recomposto com recursos próprios da Cedente e/ou da Fiadora. Em cada Data de Verificação que a Emissora verificar que o Fundo de Reserva representa: (a) 120% (cento e vinte por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora liberará para a Cedente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o valor necessário para que o valor depositado a título de Fundo de Reserva seja equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; ou (b) 70% (setenta por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Cedente e/ou a Fiadora deverá recompô-lo nos termos do Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do envio de notificação da Emissora para a Cedente e/ou para a Fiadora;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Coobrigação, a Fiança, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária quando referidos em conjunto;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>IGP-DI/FGV</u> ”	Índice Geral de Preços de Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Iguatemi</u> ” ou “ <u>Fiadora</u> ”:	É a IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. , sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo;
“ <u>Instrução CVM nº 28</u> ”:	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários;

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 5.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Locatários</u> ”	São os devedores dos Recebíveis Locatícios e dos Recebíveis Não Cedidos, no âmbito dos Contratos de Locação;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	Hipótese prevista no Contrato de Cessão no caso da ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória, em que a Cedente estará obrigada a pagar à Cessionária uma multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra, proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários, sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	As obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e/ou Despesas bem como as obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	A distribuição pública dos CRI no montante de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual (i) será destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) dependerá de prévio

	registro perante a CVM;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores dos Coordenadores, da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (b) os empregados dos Coordenadores, da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (b) acima.
<u>“Preço de Aquisição”</u> :	R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Cedente, pela aquisição dos Imóveis. As primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária;
<u>“Recebíveis”</u> :	Os Recebíveis Locatícios e os Recebíveis Estacionamento;
<u>“Recebíveis Estacionamento”</u> :	Os recebíveis relativos aos pagamentos devidos por terceiros pela utilização do estacionamento do Shopping Galleria;
<u>“Recebíveis Locatícios”</u> :	Os recebíveis relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação a que a Devedora fará jus em decorrência da posse dos Imóveis, conforme devidos pelos Locatários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia;
<u>“Recebíveis Não Cedidos”</u> :	Os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos

	de promoção e co-participações pelos Locatários, nos termos dos Contratos de Locação, a que a Devedora fará jus em decorrência da posse dos Imóveis, mas que não farão parte da Cessão Fiduciária;
<u>“Recompra Compulsória Especial”</u> :	Obrigação da Cedente e/ou da Iguatemi de recomprar parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial;
<u>“Recompra Compulsória Integral”</u> :	A obrigação irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<u>“Reorganização Societária”</u> :	Significa a operação de incorporação, cisão ou fusão envolvendo a Cedente, a Devedora ou a Iguatemi prevista nos itens 7.1. (iv) (a) (ii); e 7.1. (iv) (b) (ii) do Contrato de Cessão, e no item 4.1 (ii) (a) (ii); 4.1 (ii) (b) (ii) do Compromisso de Venda e Compra;
<u>“Resgate Antecipado Compulsório Integral”</u> :	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral ou de Evento de Multa Indenizatória, na forma prevista neste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Especial”</u> :	O direito de os Titulares dos CRI em solicitar o resgate antecipado dos CRI em virtude da ocorrência das operações de Alteração de Controle ou de Reorganização Societária que não venham a ser aprovadas pela Assembleia Geral, previsto no item 6.3. desse Termo de Securitização;

<p>“<u>Shopping Galleria</u>”:</p>	<p>O empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade <i>Shopping Center</i> desenvolvido pela Cedente nos Imóveis;</p>
<p>“<u>Taxa DI</u>”:</p>	<p>Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);</p>
<p>“<u>Termo de Securitização</u>”:</p>	<p>O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;</p>
<p>“<u>Titulares dos CRI</u>” ou “<u>Investidores</u>”:</p>	<p>Os investidores que tenham subscrito e integralizado CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;</p>
<p>“<u>Valor da Cessão</u>”:</p>	<p>Preço a ser pago, pela Securitizadora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde a importância de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais);</p>
<p>“<u>Valor de Recompra</u>” ou “<u>Valor de Vencimento Antecipado</u>”:</p>	<p>Valor correspondente ao valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, na hipótese de Evento de Recompra Compulsória, o Evento de Vencimento Antecipado ou o Evento de Multa Indenizatória tenha ocorrido por culpa ou dolo da Cedente, da Devedora ou da Iguatemi, equivalente ao montante de [•] multiplicado pelo <i>duration</i> remanescente do CRI;</p>
<p>“<u>Vencimento Antecipado</u>”:</p>	<p>Obrigações da Devedora em pagar antecipadamente o Valor de Vencimento Antecipado, quando da ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Compromisso de Venda e Compra; e</p>
<p>“<u>Vencimento Antecipado Especial</u>”:</p>	<p>Obrigações da Devedora em pagar antecipadamente, de forma total ou parcialmente, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial.</p>

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 108ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), em [•], devidamente identificados no Anexo II.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitidas pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritas no Contrato de Cessão.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04, conforme modelo de declaração previsto no Anexo III.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação da CCI efetuada perante a CETIP.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 1^a;
- b) Série: 108^a;
- c) Quantidade de CRI: 210.000 (duzentos e dez mil);
- d) Valor global da Emissão: R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo remanescente: 120 (cento e vinte) meses ou 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, a contar da Data de Emissão;
- g) Prazo de Amortização: 72 (setenta e dois) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 17 de outubro de 2019 e o último em 17 de setembro de 2025;
- h) Juros Remuneratórios: Variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de spread definido após a realização do processo de *bookbuilding* pelos Coordenadores, nos termos do item 5.1 abaixo, sendo que ao final do término do processo de *bookbuilding* esse Termo de Securitização será aditado;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, observado o Período de Carência;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantias: Conforme Cláusula Oitava abaixo;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 17 de setembro de 2015;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento Final: 17 de setembro de 2025;
- p) Taxa de Amortização: Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- q) Código ISIN: **BRRBRACRI366**; e
- r) Riscos: Conforme Cláusula Dezoito deste Termo de Securitização.

3.2. Registro de Negociação: Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário de acordo com os procedimentos do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP enquanto estiverem eletronicamente

custodiados na CETIP. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na CETIP terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

3.3. Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM n.º 414 e a Instrução CVM n.º 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.1. A Emissora e os Coordenadores iniciarão a Oferta Pública após a concessão do registro definitivo da Oferta Pública perante a CVM, a publicação do anúncio de início da Oferta Pública e a disponibilização do prospecto definitivo aos Investidores.

3.3.2. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta Pública, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

3.3.3. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do anúncio de início da Oferta Pública, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Distribuição.

3.3.4. Os CRI serão submetidos à apreciação da Agência Classificadora de Risco, sendo que o relatório de classificação de risco será atualizado trimestralmente até o vencimento dos CRI.

3.3.5. Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços; e (ii) pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor.

3.4. Escrituração: Os CRI serão registrados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na CETIP, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP.

3.4.1. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela CETIP em nome do

respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na CETIP.

3.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRIs: Os CRI serão integralizados no ato da sua subscrição à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, podendo ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço de integralização será o mesmo para todos os investidores na data de subscrição.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, e constituição do Fundo de Reserva.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DOS JUROS, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR

5.1. Juros Remuneratórios, Amortização e Saldo Devedor: O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pelos Juros Remuneratórios, conforme Cláusula 3.1. acima, com base na seguinte fórmula:

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

J = Valor dos juros acumulados na data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, na data de integralização dos CRI ou data da última amortização, pagamento de juros ou incorporação de juros, se houverem, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k] \text{ onde:}$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, divulgada sempre no segundo Dia Útil anterior à data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando sempre a Taxa DI-Over do segundo dia anterior à data de cálculo. De forma exemplificativa, na primeira data de pagamento, qual seja 16 de outubro de 2015, será utilizada a Taxa DI-Over referente ao segundo dia útil anterior à data de integralização até o segundo dia útil anterior à data de pagamento, qual seja 14 de outubro de 2015;

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{360}} \right] \right\} \text{ onde:}$$

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Spread = a ser definido após a realização do procedimento de bookbuilding pelos Coordenadores; e

n = número de dias entre a primeira data de integralização do CRI ou data do último pagamento de juros ou incorporação de juros dos CRI, se houverem, conforme o caso (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "n" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{FatorSpread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Cálculo da Amortização:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

Onde,

A_{ai} - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe - Conforme definido anteriormente.

T_{ai} - Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - T_{ai} T_a " da tabela constante do Anexo I.

Cálculo da Parcela:

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

P_i - Valor da i -ésima parcela.

A_{ai} - Conforme definido anteriormente.

J_i - Conforme definido anteriormente.

5.1.2. Observado o disposto no item 5.1.3. abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI_k", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.1.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI a este Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a taxa média ponderada de remuneração dos títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, à época de tal verificação, que tiverem sido negociados nos 30 (trinta) dias anteriores, com prazo de vencimento equivalente à *duration* estimada do fluxo residual dos CRI.

5.2. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.2.1. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários à Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis,

sendo condição necessária para pagamento do CRI o recebimento dos Créditos Imobiliários, com exceção da data de resgate.

5.2.2. A prorrogação prevista no item 5.2.1 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.3. Amortização Ordinária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI serão amortizados, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.2. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral ou de um Evento de Multa Indenizatória conforme previstos no Contrato de Cessão, ou de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra.

6.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral:

(i) Caso o Contrato de Alienação Fiduciária ou a Nova Alienação Fiduciária, não venham a ser registrados nos prazos estabelecidos no Contrato de Cessão;

(ii) (a) se a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e/ou a Fiança tornarem-se insuficientes, ou (b) se forem criados penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente em relação a qualquer um dos bens e/ou direitos contemplados pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária, e tais garantias não forem reforçadas ou substituídas de acordo com seus termos (inclusive em relação à recomposição da Razão de Garantia Alienação Fiduciária);

(iii) (a) decretação de falência da Iguatemi, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“Controladas” ou “Controlada”, quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) (“Controladores” ou “Controlador”, quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi, de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Cedente ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Iguatemi calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(iv) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi ou a Cedente ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi e/ou da Cedente e/ou da Devedora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que

ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item “(a)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo;

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi, de outra(s) sociedade(s), exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item “(a)” acima

acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi e qualquer das Controladas da Iguatemi ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi; ou

iv. Não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência dos CRI, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Iguatemi, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

(v) caso a Iguatemi deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Cedente ou da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Recompra. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item “(i)” acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática;

- (vi) Redução do capital social da Iguatemi em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;
- (vii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi, pela Devedora ou pela Cedente, das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo qualquer uma das obrigações constantes no Contrato de Cessão e/ou no Compromisso de Venda e Compra;
- (viii) Não pagamento, pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Iguatemi, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;
- (ix) Descumprimento, pela Iguatemi, pela Devedora e/ou pela Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, incluindo relacionada à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Iguatemi e/ou pela Cedente e/ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Iguatemi ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (x) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Iguatemi ou pela Cedente ou pela Devedora nos Documentos da Operação provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Iguatemi ou pela Cedente ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Iguatemi ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro;
- (xi) Inadimplemento, pela Iguatemi ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") (ou seu valor em outras moedas);

(xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xiii) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xiv) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou seu equivalente em outra moeda;

(xv) Alienação, pela Iguatemi ou por qualquer das Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Iguatemi;

(xvi) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis em razão de ação expropriatória, cujo objeto seja os Imóveis;

(xvii) se ocorrer (a) um sinistro total de todos os Imóveis, ou (b) um sinistro total ou parcial de um ou mais Imóveis, cujo valor da indenização do seguro, individualmente ou em conjunto, não seja superior a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

(xviii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de

notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xix) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Iguatemi, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;

(xxi) em caso de alienação parcial ou total de qualquer dos Imóveis envolvidos na Operação;

(xxii) transformação da Iguatemi em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxiii) alteração do objeto social da Iguatemi ou da Cedente ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xxiv) distribuição pela Iguatemi ou pela Cedente ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi, a Devedora ou a Cedente estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxv) não manutenção do Fundo de Reserva; e/ou

(xxvi) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os casos de leasing operacional e os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar a expansão do Shopping Galleria ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Galleria.

6.2.2. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Multa Indenizatória:

- (a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;
- (b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte por decisão judicial e/ou administrativa, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- (c) o direito à Recompra Compulsória Integral, de que é titular a Emissora, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização.

6.2.3. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra são Eventos de Vencimento Antecipado:

- (i) (a) decretação de falência da Iguatemi, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi, de suas Controladas (incluindo a Devedora ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Devedora ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da

receita bruta consolidada da Iguatemi calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(ii) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi e/ou da Devedora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Securitizadora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi e/ou pela Devedora de outra(s) sociedade(s) Iguatemi) exceto se:

- i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

- ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente, de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou

- iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi e qualquer de suas Controladas ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi; ou

- iv. Não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência dos CRI, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Iguatemi, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

(iii) caso a Iguatemi deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) na ocasião em que os titulares mencionados no item (a) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(i)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo;

(iv) Redução do capital social da Iguatemi em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(v) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi ou pela Devedora das obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra e nos documentos relacionados à Emissão dos CRI;

(vi) Não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

- (vii) Descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra ou nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (viii) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação;
- (ix) Inadimplemento, pela Iguatemi, ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);
- (x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);
- (xi) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;
- (xii) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi ou contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte

milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda;

(xiii) Alienação, pela Iguatemi ou por qualquer das Controladas (incluindo a Devedora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Iguatemi;

(xiv) Se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xv) Caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI pela Devedora, exceto pelas alterações permitidas em tais instrumentos;

(xvi) Em caso de alienação parcial ou total de qualquer dos Imóveis;

(xvii) Transformação da Iguatemi em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xviii) Alteração do objeto social da Iguatemi ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xix) Distribuição pela Iguatemi ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi ou a Devedora estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xx) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os casos de leasing operacional e os eventuais

financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar a expansão do Shopping Galleria ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Galleria.

6.2.4. Na ocorrência de (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; ou (ii) Evento de Multa Indenizatória, a Cedente realizará o pagamento da Multa Indenizatória; ou (iii) Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora fará o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado.

6.2.5. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, de Multa Indenizatória ou de Vencimento Antecipado serão utilizados para o resgate ou para a amortização dos CRI, mediante o pagamento do Valor de Recompra ou do Valor de Vencimento Antecipado, conforme seja o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as Despesas do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.

6.2.6. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa Indenizatória ou do Vencimento Antecipado ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, ou Evento de Multa Indenizatória ou um Evento de Vencimento Antecipado, o que for anterior.

6.2.7. O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Especial dos CRI: Caso a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora realizem qualquer operação de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle que não seja previamente aprovada pela Assembleia Geral, a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora deverá(ão) 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 ocorrência de qualquer uma dessas operações, o que ocorrer primeiro, notificar os Titulares dos CRI, mediante publicação nos jornais de publicação mencionados neste Termo de Securitização, 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, o que ocorrer primeiro, a respeito de sua eventual intenção de realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação formal enviada à Emissora.

6.3.1. Na hipótese do titular dos CRI não enviar o Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI, o seu silêncio será entendido como sua intenção em não proceder ao resgate antecipado dos respectivos CRI de que seja titular.

6.3.2. Decorrido o prazo mencionado no item 6.3 acima e recebidas, pela Emissora, Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI dos Titulares dos CRI que se manifestarem tempestiva e favoravelmente pelo Resgate Antecipado dos CRI, caberá à Emissora, em até 1 (um) Dia Útil do decurso do prazo para envio das referidas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI, solicitar à Cedente, à Devedora ou à Iguatemi a Recompra Compulsória Especial ou o Vencimento Antecipado Especial, conforme o caso, em montante equivalente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI em virtude do exercício do direito de Resgate Antecipado Especial, conforme estabelecido neste item 6.3.

6.3.3. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente e/ou a Iguatemi se comprometeram a realizar a Recompra Compulsória Especial pelo Valor de Recompra informado pela Emissora, no prazo de até 15 (dez) dias corridos, contados do recebimento da solicitação de que trata o item 6.3.2. acima.

6.3.3.1. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra a Devedora se comprometeu a realizar o Vencimento Antecipado Especial pelo Valor de Vencimento Antecipado, no valor informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação de que trata o item 6.3.2. acima.

6.3.4. Depois de realizada a Recompra Compulsória Especial total ou parcial, ou o Vencimento Antecipado Especial total ou parcial, a Emissora deverá repassar tais valores aos Titulares dos CRI que tenham solicitado o resgate em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento, conforme valores definidos nas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI.

6.3.5. O valor a ser pago a cada um dos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao Valor de Recompra ou ao Valor do Vencimento Antecipado,

conforme o caso.

6.3.6. A liquidação financeira da oferta de Resgate Antecipado dos CRI dar-se-á em moeda corrente nacional por meio dos procedimentos aplicáveis da CETIP.

CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme indicado no item 15.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar

a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.3. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou pela Iguatemi de suas obrigações constantes em qualquer um dos Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, custas e despesas cartorárias e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

- (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e
 - (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela CETIP;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xvii) informar e enviar o organograma todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (xviii) enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual, declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social
- (ixx) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória, Evento de Recompra Compulsória Integral ou Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e

(xxi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

7.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.5. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

7.6. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Cedente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIA

8.1. Garantia: No âmbito do Contrato de Cessão foram constituídas as Garantias, sendo que (i) nos termos do Contrato de Cessão a Alienação Fiduciária será registrada no cartório de registro de imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação; e (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e de Campinas a localidade da sede de todas as partes signatárias, em até 5 (cinco) dias corridos da sua assinatura.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre as Garantias.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.4.1. A Securitizadora fará jus ao Custo de Administração.

9.4.1.1. O valor nominal do Custo de Administração será atualizado, anualmente, pelo IPCA/IBGE, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.4.1.2. O Custo de Administração será arcado pela Cedente e será pago mensalmente, de forma antecipada.

9.4.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

9.4.1.4. O Custo de Administração será acrescido dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre o Custo de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.4.1.5. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

9.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

9.6. Responsabilidade da Cedente: A Cedente obrigou-se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Pública, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração dos Coordenadores.

CLÁUSULA DEZ: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- h) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, ausência de vícios da operação, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e
- i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

10.2.1. Além do relacionamento decorrente (i) da contratação do Agente Fiduciário na condição de agente fiduciário e de instituição custodiante de cédula de crédito imobiliário no âmbito da 108ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, (ii) da presente Oferta e (iii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- f) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

- g) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada no presente Termo de Securitização, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- i) intimar a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente e, também, da localidade onde se situem os Imóveis;
- k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente;
- l) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de Titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- m) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- n) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, ao Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- p) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas neste Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;
- q) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Garantias, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;
- r) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- s) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- t) verificar, no relatório anual que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;
- u) promover o registro deste Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros;
- v) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na CETIP e na sede dos Coordenadores, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (vii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora

neste Termo de Securitização; (viii) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das Garantias dos CRI; (ix) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (x) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário;

w) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, e às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem “v” acima se encontra nos locais indicados acima; e

x) divulgar as informações de que tratam o subitem “v” acima em sua página da rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento.

10.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os Titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.4.3. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 10.4.2. acima se, convocada a assembleia dos Titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v), será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo: uma parcela no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil reais) e parcelas semestrais de R\$ 5.500,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas devidas na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI.

10.5.1. Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista no item 10.5, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

10.5.2. A remuneração do Agente Fiduciário acima mencionada será acrescida de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

10.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, pelo IGP-M a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou ter sua utilização proibida, deverá ser utilizado o índice que vier a substituí-lo. Caso não haja um novo índice que venha a substituí-lo, as Partes deverão acordar um novo índice para fins da atualização das parcelas de remuneração do Agente Fiduciário.

10.5.4. A remuneração definida no item 10.5, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, notificações, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, extração de certidões, despesas de transportes, alimentação, viagens e estadias por ele incorridas, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até

15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou
- b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.8.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, sempre que possível, deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

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

10.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os Titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em assembleia geral dos Titulares dos CRI, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares dos CRI.

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

CLÁUSULA ONZE: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá imediatamente assumir a

gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre liquidá-lo ou não.

11.1.1.A Assembleia Geral a que se refere o item 11.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; ou (b) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 11.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação ou não do Patrimônio Separado, conforme os itens abaixo:

- a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos; e

f) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário.

11.1.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil.

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DOZE: DA ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.1.1. Ademais, a Emissora se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de inadimplemento, pela Cedente e/ou pela Iguatemi, de qualquer obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento dos Créditos Imobiliários.

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8., infra.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto se diversamente previsto nesse Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Geral que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão as deliberações referentes à aprovação das operações de Reorganização Societária e/ou de Alteração de Controle, assim como a deliberação prevista na cláusula 11.1.4 acima, dependerão de aprovação por Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.2. As deliberações relativas às alterações (i) das datas de amortização dos CRI, (ii) do prazo de vencimento dos CRI; (iii) dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstas no Contrato de Cessão; (iv) dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Compromisso de Venda e Compra; e (vi) dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.10. Dispensa de convocação da Assembleia Geral: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais (entenda-se erro na expressão de uma ideia, em vez de erro em sua formação), e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já

expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, ou (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela CETIP.

12.11. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA TREZE: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas do Patrimônio Separado a serem arcadas pela Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas sem se limitar a, o Custo de Administração e as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, agente medidores, avaliadores, empresa de monitoramento de garantias, Escriturador, Banco Liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, Agência Classificadora de Risco;

(iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 10.10. acima;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, bem como em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;

- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação dos atos necessários à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xi) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora única e exclusivamente em decorrência desta Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, conforme decisão transitada em julgado da qual não caibam mais recursos, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora, do Agente Fiduciário, ou de seus

respectivos administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; e

(xiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

13.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a transferir para a Conta Centralizadora mensalmente o valor referente às Despesas do Patrimônio Separado, a serem informadas para a Emissora com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência.

13.2. Insuficiência de Recursos: Em caso de não pagamento das despesas pela Cedente, as Despesas do Patrimônio Separado serão suportadas pelo Fundo de Reserva, posteriormente pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares do CRI.

13.3. Despesas dos Titulares dos CRI: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Quatorze, abaixo.

CLÁUSULA QUATORZE: DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência

complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero

por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresa sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

CLÁUSULA QUINZE: PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos adiantados pela Cedente e/ou do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZESSEIS: DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

16.1.1. As cópias digitalizadas dos contratos relacionados à constituição e formalização das Garantias, conforme previsto no item 8.1 acima, deverão ser encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data dos respectivos registros.

CLÁUSULA DEZESSETE: DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. Desdobramento: A Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, poderá propor o desdobramento dos CRI, desde que atendidas as seguintes condições: (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidores; (iii) que tal desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presente à assembleia; e (iv) que a presente Emissão continue a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência Classificadora de Risco, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento.

CLÁUSULA DEZOITO: DOS RISCOS

18.1. 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, aos Locatários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

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, conseqüentemente, 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 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.

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. Neste particular a taxa SELIC tem apresentado alta constante desde março de 2013. Considerando o período entre 24/06/2014 e 24/06/2015, a taxa SELIC fixada pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) subiu de 11,00% para 13,75%.

Tal 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.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, 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.

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

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os 5 (cinco) principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

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

ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada

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

Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Distribuição de Dividendos

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

Registro da CVM

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco da situação patrimonial e financeira da Devedora

Uma vez que a Devedora é a principal pagadora dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Devedora, de forma que Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Devedora não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a arcar com a Coobrigação, a realizar a Recompra Compulsória Integral, ou o pagamento da Multa Indenizatória os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente. Nesses casos os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento (i) da Multa Indenizatória; ou (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

Risco da situação patrimonial e financeira da Iguatemi

Uma vez que a Iguatemi assumiu a condição de fiadora para o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o adimplemento dos CRI está sujeito ao risco de crédito da Iguatemi nesse caso. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Iguatemi não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

A Iguatemi é uma companhia aberta registrada na CVM. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Iguatemi poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Iguatemi. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Iguatemi e seus negócios favor consultar o Formulário de Referência da Iguatemi disponível no site da CVM.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar no inadimplemento dos CRI e, conseqüentemente, impactar a rentabilidade final dos investidores ou até na perda total ou parcial do investimento realizado pelos Titulares de CRI caso a Cedente e/ou a Iguatemi não honrem com o pagamento dos Créditos Imobiliários, do Valor de Recompra e/ou das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

Risco de Resgate Antecipado Especial

Os Titulares dos CRI têm direito de solicitar o Resgate Antecipado Especial no caso da ocorrência de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle que não tenham sido submetidos à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. A Emissora somente fará o Resgate Antecipado Especial caso receba os recursos referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial, a serem pagos, conforme o caso, pela Cedente, Fiadora ou Devedora. Não há como garantir que no caso da ocorrência de uma operação de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle, a Cedente, Fiadora ou Devedora terão recursos necessários para cumprir com as suas obrigações referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial. Caso isso ocorra o Resgate Antecipado Especial não será realizado o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

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/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ou, ainda, não ocorrer, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou, inclusive, impossibilidade da Emissora efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos 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

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI,

apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em 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.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

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 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.

Risco referente à participação das Pessoas Vinculadas no Processo de Bookbuilding

Conforme previsto no Prospecto da Oferta as Pessoas Vinculadas poderão participar do procedimento de bookbuilding. Em decorrência disso a precificação dos Juros Remuneratórios a ser realizada nos termos do procedimento de bookbuilding poderá ser prejudicada.

Risco da Não Formalização da Alienação Fiduciária

Nessa data a Alienação Fiduciária encontra-se simplesmente prenotada dependendo da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária no referido cartório de registro de imóveis para formalizar a constituição dessa garantia e, conseqüentemente, poder ser sujeita à execução no

caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas. O registro dessa garantia depende ainda da regularização registral dos Imóveis, atualmente em andamento. Foi dado à Devedora um prazo 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. Nesse sentido, caso não ocorra o registro da Alienação Fiduciária, mesmo durante o prazo autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária, essa Garantia não poderá ser utilizada em eventual excussão para adimplir as Obrigações Garantidas.

Risco de Baixa da Alienação Fiduciária por Conta da Expansão do Shopping

Os Imóveis podem ser utilizados para a realização de uma expansão do Shopping Galleria sem a necessidade de qualquer autorização prévia dos Titulares dos CRI. Nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão a Emissora se obrigou a outorgar, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Devedora e da Cedente todos os poderes necessários para que esta aprove e execute todos os projetos de retificação dos Imóveis, perante todos os órgãos competentes necessários. Caso seja necessária a liberação da Alienação Fiduciária em decorrência de alguma exigência comprovada de autoridade competente para que a mencionada retificação da incorporação seja devidamente implementada, a Emissora comprometeu-se, conforme necessário e independente de aprovação em assembleia de titulares do CRI, a anuir com o cancelamento da Alienação Fiduciária e seu imediato restabelecimento, de modo a permitir principalmente eventuais atualizações nos registros imobiliários dos Imóveis, desde que: (a) a Cedente, a Fiadora e a Devedora estejam cumprindo com todas as condições previstas nos Documentos da Operação; (b) seja apresentado previamente à Emissora (i) o projeto de expansão ou novas construções devidamente aprovado pela Prefeitura de Campinas; (ii) o alvará de construção para a realização da construção ou o certificado de conclusão de obra, conforme o caso; (iii) o projeto de retificação da incorporação imobiliária a ser prenotado no cartório de registro de imóveis; (iv) certidões negativas de pagamento de tributos federais e previdenciários devidos pela Cedente e/ou pela Devedora, bem como em relação aos tributos incidentes em relação aos Imóveis; (c) a expansão não venha a reduzir a Razão de Garantia Alienação Fiduciária conforme laudo de avaliação entregue à Emissora previamente à liberação, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.; e (d) o novo instrumento de alienação fiduciária dos Imóveis seja celebrado na mesma data da assinatura do termo de liberação da Alienação Fiduciária, seguindo as mesmas condições constantes atualmente do Contrato de Alienação Fiduciária, incluindo com relação ao conceito de Obrigações Garantidas;

e (e) o novo instrumento de alienação fiduciária seja prenotado juntamente com os documentos referentes à baixa da Alienação Fiduciária e à retificação imobiliária. Enquanto não registada novamente ou caso durante o processo de aprovação e trâmites necessários para a expansão seja constatada, criada ou identificada qualquer irregularidade nos Imóveis que prejudiquem ou impeçam o registro da Alienação Fiduciária, a Emissora não terá essa Garantia para recorrer na eventualidade de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

Riscos Referentes à Cessão Fiduciária

Nos termos da Cessão Fiduciária os recebíveis oriundos dos Contratos de Locação serão transferidos para a Conta Itaú Estacionamento e para a Conta Itaú Locações, **sendo a administração desses recebíveis bem como de tais contas feitas pela própria Devedora podendo inclusive movimentá-los da maneira que entender enquanto não houver inadimplência das Obrigações Garantidas.** No caso de inadimplência das Obrigações Garantidas a Emissora solicitará ao Banco Liquidante a transferência dos recursos depositados nas referidas contas para a Conta Centralizadora. A efetividade da eventual excussão da presente garantia depende: (a) do regular pagamento dos valores devidos nos termos dos Contratos de Locação, observado que não foi realizada qualquer verificação independente com relação à seleção de crédito realizada no momento da celebração dos Contratos de Locação, não sendo possível, desta forma, assegurar que os critérios da análise de crédito realizada pela Cedente/Devedora atendam aos critérios esperados pelos potenciais Investidores com relação à garantia de Cessão Fiduciária; e (b) da transferência dos recursos pelo Banco Liquidante da Conta Itaú Estacionamento e da Conta Itapu Locações para a Conta Centralizadora. Caso os lojistas dos Contratos de Locação não paguem suas obrigações nesses instrumentos ou ainda, caso a Emissora não consiga transferir os recursos para a Conta Centralizadora os Titulares dos CRI poderão vir a ser prejudicados.

Risco Referente ao Fundo de Reserva

Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a constituir o Fundo de Reserva no montante de 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI, que deverão ser calculadas de modo proforma pela Emissora. Em função de ser calculado com base numa estimativa o Fundo de Reserva pode não ser suficiente para cobrir o pagamento das próximas 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que na eventualidade de execução das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à Fiança da Iguatemi

A Iguatemi, nos termos do Contrato de Cessão, constituir-se-á como fiadora e solidariamente responsável pelo adimplemento dos CRI. Caso a Iguatemi deixe de adimplir as obrigações da Fiança, isto poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

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. 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.

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

A ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, Multa Indenizatória ou de Recompra Compulsória Integral dos CRI acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRIs, 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 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. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 15.482.912,05, que

corresponde a pouco menos de 7,4% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco da taxa de juros estipulada nos CRI ser questionada em decorrência da Súmula n.º 176 do Superior Tribunal de Justiça

O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n.º 176, segundo a qual é nula qualquer cláusula contratual que sujeitar o devedor à taxa de juros divulgada pela CETIP. Em caso de uma eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário e este poderá considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Eventualmente o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice, este poderá conceder aos titulares dos CRI uma remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para os CRI.

Risco da Cedente, da Devedora e da Fiadora serem parte do mesmo Grupo Econômico

A Cedente, a Devedora e a Fiadora são parte do mesmo grupo econômico, sendo assim os desempenhos financeiros dessas empresas estão correlacionados, sendo que se uma dessas empresas sofrer algum grande prejuízo, pode também prejudicar as demais, o que poderá causar a inadimplência do pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco dos Créditos Imobiliários serem alcançados por terceiros

Os Créditos Imobiliários poderão ser alcançados por obrigações da Cedente, inclusive em decorrência de credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Cedente e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente, 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, recuperação judicial, ou outros procedimentos de natureza similar. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

CLÁUSULA DEZENOVE: DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

19.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e (ii) multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária, que deverá ocorrer *pro rata temporis*.

CLÁUSULA VINTE: DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

01448-000 - São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: estruturacao@rbcapital.com

Website: www.rbcapital.com

Para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304

CEP 22640-102 - Barra da Tijuca

Rio de Janeiro, RJ

A/C: Nathalia Machado Loureiro / Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro

Tel.: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

20.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente ou por meio eletrônico à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. Caso as notificações sejam entregues por via eletrônica a via física deverá ser posteriormente encaminhada para o seu destinatário.

CLÁUSULA VINTE E UM: DO FORO

21.1. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

São Paulo [•], de [•] de 2015

[Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em [•], de [•] de 2015 por RB Capital Companhia de Securitização e por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em [•], de [•] de 2015 por RB Capital Companhia de Securitização e por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Testemunhas:

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: [mesma data da celebração do CVC] (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)
--------------------------------	---

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
-------	---	--------	---	-------------	----------

1. EMISSORA							
GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 08.329.739/0001-53							
ENDEREÇO: Rodovia Dom Pedro I							
COMPLEMENTO	S/N, KM 131,5	CIDADE	Campinas	UF	SP	CEP	01455-070

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 08, Ala B, Salas 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30.							

4. TÍTULO							
------------------	--	--	--	--	--	--	--

Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado em [dia] de [mês] de 2015, entre a Emissora na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, os Imóveis, mediante o pagamento do Preço de Aquisição, no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, sendo que as primeiras 48 (quarenta e oito) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Emissora, pela aquisição dos Imóveis.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), em [dia] de [mês] de 2015.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, onde encontra-se desenvolvido o Shopping Galleria.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	120 (cento e vinte) meses
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	[.]
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15/09/2025
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	O atraso no pagamento das Parcelas do Preço de Aquisição sujeitará a Devedora ao pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento.
7.6. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido no Compromisso de Venda e Compra
7.7. OBSERVAÇÃO	O valor referente à soma entre os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária não

	poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período (“Taxa Máxima”).
--	--

8. GARANTIAS

A CCI não possui garantia real.

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Data	Amortização	Data	Amortização
17/10/2019	0.45%	17/10/2022	1.24%
17/11/2019	0.45%	17/11/2022	1.35%
17/12/2019	0.63%	17/12/2022	1.33%
17/01/2020	1.98%	17/01/2023	3.02%
17/02/2020	0.43%	17/02/2023	1.23%
17/03/2020	0.68%	17/03/2023	1.37%
17/04/2020	0.51%	17/04/2023	1.31%
17/05/2020	0.55%	17/05/2023	1.40%
17/06/2020	0.55%	17/06/2023	1.28%
17/07/2020	0.47%	17/07/2023	1.34%
17/08/2020	0.49%	17/08/2023	1.37%
17/09/2020	0.67%	17/09/2023	1.47%
17/10/2020	0.67%	17/10/2023	1.62%
17/11/2020	0.78%	17/11/2023	1.68%
17/12/2020	0.77%	17/12/2023	1.71%
17/01/2021	2.28%	17/01/2024	3.68%
17/02/2021	0.80%	17/02/2024	1.57%
17/03/2021	0.89%	17/03/2024	1.59%
17/04/2021	0.74%	17/04/2024	1.65%
17/05/2021	0.83%	17/05/2024	1.64%
17/06/2021	0.82%	17/06/2024	1.64%
17/07/2021	0.76%	17/07/2024	1.69%
17/08/2021	0.82%	17/08/2024	1.67%
17/09/2021	0.92%	17/09/2024	1.84%
17/10/2021	0.98%	17/10/2024	1.91%
17/11/2021	1.13%	17/11/2024	1.99%
17/12/2021	1.10%	17/12/2024	2.10%
17/01/2022	2.73%	17/01/2025	4.09%
17/02/2022	0.96%	17/02/2025	2.01%
17/03/2022	1.08%	17/03/2025	2.08%
17/04/2022	0.96%	17/04/2025	2.09%
17/05/2022	1.11%	17/05/2025	2.12%
17/06/2022	0.96%	17/06/2025	2.11%
17/07/2022	1.02%	17/07/2025	2.16%
17/08/2022	1.04%	17/08/2025	2.18%
17/09/2022	1.12%	17/09/2025	2.34%

ANEXO 12
SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Fitch Atribui Rating 'AA+(exp)sf(bra)' a Proposta Emissao de CRIs da RB Capital; Risco Iguatemi

Fitch Ratings-Sao Paulo-11 August 2015: A Fitch Ratings atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA+(exp)sf(bra)' (AA mais (exp)sf(bra)) a proposta de emissao da 108a serie da primeira emissao de Certificados de Recebiveis Imobiliarios (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitizacao (RB Capital). A Perspectiva do rating e Estavel.

A 108a serie e lastreada por uma cedula de credito imobiliario (CCI) referente aos pagamentos advindos do contrato de promessa de compra e venda (CCV) entre a Galleria Empreendimentos Imobiliarios S.A. (GEI), vendedora, e a CSC 122 Participacoes Ltda. (CSC), compradora. Ambas as entidades de proposito especifico sao integralmente controladas pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi, Rating Nacional de Longo Prazo 'AA+(bra)' (AA mais(bra))/Perspectiva Estavel). O imovel objeto da aquisicao e o Galleria Shopping, localizado em Campinas (SP).

A operacao conta, principalmente, com a fianca prestada pela Iguatemi, com a alienacao fiduciaria do empreendimento e com a cessao fiduciaria da receita de locacao minima e do percentual de vendas, assim como com as receitas de estacionamento.

A serie sera emitida em montante nominal de BRL210,0 milhoes, tera prazo de 120 meses e pagamentos mensais de juros sem carencia. Apos um periodo inicial de carencia de 48 meses, o principal sera amortizado mensalmente ate o seu vencimento final, em 17 de setembro de 2025. O rating da proposta de emissao reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de juros de CDI mais um spread ao ano ate o vencimento final da emissao. O spread da taxa de juros sera definido em processo de bookbuilding.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DOS RATINGS

Qualidade de Credito da Fiadora: O rating da proposta de emissao dos CRIs esta diretamente vinculado ao perfil de credito da Iguatemi, na qualidade de fiadora dos pagamentos devidos pela CSC em face do CCV, o que lastreia a operacao.

Alavancagem Elevada: A operacao conta com alienacao fiduciaria de 100% do Galleria Shopping. Com base em junho de 2015, uma avaliacao independente apurou o valor do imovel em BRL300,0 milhoes, o que resultou em uma alavancagem inicial (valor da divida sobre o valor do imovel – LTV) de 70%. Na ausencia de fianca da Iguatemi, este indice de alavancagem nao se mostra condizente com a categoria de rating desta proposta de emissao. Ao considerar o resultado operacional liquido (NOI) do shopping, de BRL24,5 milhoes no periodo de 12 meses encerrado em dezembro de 2014, alem de uma taxa de desconto (cap rate) de 10,5%, a Fitch derivou um indice LTV inicial estressado de 90%.

Casamento de Indices e Taxas: Os pagamentos oriundos do CCV serao corrigidos todo mes pela variacao do Indice Nacional de Precos ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de uma taxa de juros remuneratorios. Os CRIs pagarao mensalmente uma taxa de juros pos-fixada de CDI, acrescida de um spread. Este potencial descasamento entre ativo e passivo sera suportado pelo fluxo de caixa da operacao e, em ultima instancia, pela fianca prestada pela Iguatemi.

Fundo de Reserva: A operacao preve a constituicao e a manutencao de um fundo de reserva de

caixa equivalente as proximas tres amortizacoes programadas dos CRIs. A Iguatemi e a GEI deverao repor recursos a medida que a reserva de caixa represente menos de 70% do montante minimo exigido. Por outro lado, ao alcancar 120% deste minimo, os recursos excedentes poderao ser liberados para a Iguatemi.

Despesas Operacionais da Transacao: A Iguatemi arcara com as despesas operacionais recorrentes pelo prazo integral da transacao. Assim, a operacao nao se expoe ao risco operacional da locadora.

SENSIBILIDADES DO RATING

O rating da proposta de emissao esta fortemente atrelado a qualidade de credito da Iguatemi, devedora do fluxo de pagamentos aos investidores dos CRIs. Alteracoes na capacidade de credito da empresa podem impactar o rating da proposta de emissao em igual proporcao.

Contatos:

Analista principal
Robert Krause, CFA
Diretor
+55-11-4504-2211
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, 700 - 7 andar - Cerqueira Cesar
Sao Paulo - SP - CEP: 01418-100

Analista secundaria

Mirian Abe
Diretora
+55-11-4504-2614

Presidente do comite de rating

Jayme Bartling
Diretor senior
+55-11-4504-2602

A presente publicacao e um relatorio de classificacao de risco de credito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Instrucao CVM 521/12.

As informacoes utilizadas na analise desta emissao sao provenientes do Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de coordenador lider dos CRIs, da RB Capital e da Iguatemi.

A Fitch utilizou, para sua analise, informacoes financeiras ate a data-base de 30 de junho de 2015.

Historico dos Ratings:

Data na qual a classificacao em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 11 de agosto de 2015.

A classificacao de risco foi comunicada a entidade avaliada ou partes a ela relacionadas.

Os ratings atribuidos pela Fitch sao revisados, pelo menos, anualmente.

Informacoes adicionais disponiveis em 'www.fitchratings.com' ou 'www.fitchratings.com.br'.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- "Metodologia Global de Rating de Financas Estruturadas", 6 de julho de 2015.

-- "Relatorio Analitico: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." (23 de janeiro de 2015).

Media Relations: Jaqueline Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55 21 4503 2623, Email: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

TODOS OS RATINGS DE CREDITO DA FITCH ESTAO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITACOES E TERMOS DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR AS LIMITACOES E OS TERMOS DE RESPONSABILIDADE:
[HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADICIONALMENTE, AS DEFINICOES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTAO DISPONIVEIS NO SITE [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://www.fitchratings.com), ASSIM COMO A LISTA DE RATINGS PUBLICOS, CRITERIOS E METODOLOGIAS. O CODIGO DE CONDUTA DA FITCH; A POLITICA DE CONFIDENCIALIDADE E CONFLITOS DE INTERESSE; A POLITICA DE SEGURANCA DE INFORMACAO (FIREWALL), COMPLIANCE E OUTRAS POLITICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBEM ESTAO DISPONIVEIS NESTE

SITE, NA SECAO "CODIGO DE CONDUTA".

A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. tiveram todo o cuidado na preparacao deste documento. Nossas informacoes foram obtidas de fontes que consideramos fidedignas, mas sua exatidao e seu grau de integralidade nao estao garantidos. A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. nao se responsabilizam por quaisquer perdas ou prejuizos que possam advir de informacoes equivocadas. Nenhuma das informacoes deste relatorio pode ser copiada ou reproduzida, arquivada ou divulgada, no todo ou em partes, em qualquer formato, por qualquer razao, ou por qualquer pessoa, sem a autorizacao por escrito da Fitch Ratings Brasil Ltda. Nossos relatorios e ratings constituem opinioes e nao recomendacoes de compra ou venda. Reproducao Proibida.

Ao atribuir e manter ratings, a Fitch se baseia em informacoes fatuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agencia considere confiaveis. A Fitch realiza uma investigacao adequada apoiada em informacoes fatuais disponiveis, de acordo com suas metodologias de rating, e obtem uma verificacao tambem adequada destas informacoes de outras fontes independentes, a medida que estas estejam disponiveis com certa seguranga e em determinadas jurisdicoes. A forma como a Fitch conduz a analise dos fatos e o escopo da verificacao obtido de terceiros variara, dependendo da natureza dos titulos e valores mobiliarios analisados e do seu emissor; das exigencias e praticas na jurisdicao em que o titulo analisado e oferecido e vendido e/ou o emissor esteja localizado; da disponibilidade e natureza das informacoes publicas relevantes; do acesso a administracao do emissor e seus consultores; da disponibilidade de verificacoes de terceiros ja existentes, como relatorios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliacoes, relatorios atuariais, relatorios de engenharia, pareceres legais e outros relatorios fornecidos por terceiros; da disponibilidade de verificacao por parte de terceiros independentes e competentes com respeito aqueles titulos e valores mobiliarios em particular, ou na jurisdicao do emissor, particularmente, e de outros fatores.

Os usuarios dos ratings da Fitch devem entender que nem uma investigacao fatural aprofundada, nem qualquer verificacao de terceiros pode assegurar que todas as informacoes de que a Fitch dispoe relativas a um rating serao precisas ou completas. Em ultima analise, o emissor e seus consultores sao responsaveis pela exatidao das informacoes fornecidas a Fitch e ao mercado ao apresentar documentos e outros relatorios. Ao atribuir ratings, a Fitch deve se apoiar no trabalho de especialistas, inclusive dos auditores independentes, com respeito as demonstracoes financeiras, e de consultores juridicos, com relacao aos aspectos legais e tributarios. Alem disso, os ratings sao, por natureza, prospectivos e incorporam assertivas e prognosticos sobre eventos futuros que, por sua natureza, nao podem ser comprovados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificacao dos fatos atuais, os ratings podem ser afetados por eventos futuros ou por condicoes nao previstas por ocasiao da atribuicao ou da afirmacao de um rating.

Applicable Criteria

[Global Structured Finance Rating Criteria \(pub. 06 Jul 2015\)](#)

Additional Disclosures

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEBSITE 'WWW.FITCHRATINGS.COM'. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE 'CODE OF CONDUCT' SECTION OF THIS SITE. FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

RELATED ENTITIES

[RB Capital Companhia de Securitizacao](#)

RELATED ENTITY RESEARCH

[Fitch Atribui Rating 'AA+\(exp\)sf\(bra\)' a Proposta Emissao de CRIs da RB Capital;](#)

11 Aug 15

[Risco Iguatemi](#)

[VIEW ALL](#)

[RESEARCH](#)

ENDORSEMENT POLICY - Fitch's approach to ratings endorsement so that ratings produced outside the EU may be used by regulated entities within the EU for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation with respect to credit rating agencies, can be found on the [EU Regulatory Disclosures](#) page. The endorsement status of all International ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for all structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 13

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 DA IGUATEMI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	10
Balancos patrimoniais	12
Demonstrações de resultados	13
Demonstrações de resultados abrangentes	14
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	15
Demonstrações dos fluxos de caixa	16
Demonstrações do valor adicionado	17
Notas explicativas às demonstrações financeiras	18

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2014 com excelentes resultados. Nossos 18 Shoppings, entre controlados e administrados, alcançaram vendas totais de R\$ 11,7 bilhões, com uma receita bruta de R\$ 1 bilhão. Deduzindo as parcelas dos minoritários, a Iguatemi obteve, em sua participação, vendas totais de R\$ 6,8 bilhões e uma receita bruta contábil de R\$ 643,8 milhões.

Ressaltamos também a apresentação do nosso landbank de 1,0 milhão de metros quadrados (265,9 mil metros quadrados de ABL e 767,6 mil metros quadrados de área privativa / imobiliária) que demonstra o potencial de crescimento futuro que pode ser capturado pela Iguatemi.

Sobre os nossos números, damos destaque especial à conquista dos R\$ 451,2 milhões de EBITDA, com margem de 78,2% e crescimento de 34,3%.

A receita líquida da Iguatemi atingiu R\$ 577,2 milhões, o lucro líquido R\$ 230,7 milhões e o FFO R\$ 316,3 milhões (crescimentos de 37,8%, 25,2% e 36,7% respectivamente).

Em relação a **novas aquisições e inaugurações**, em 2014, em ordem cronológica, adquirimos 14% do JK Iguatemi e entregamos dois novos projetos (um greenfield e uma expansão):

- Em 26 de abril de 2014, a Iguatemi inaugurou o **Iguatemi São José do Rio Preto**, um marco para a cidade de São José do Rio Preto, com inúmeras marcas inéditas, além de um mix completo e uma arquitetura inovadora. O novo shopping possui 42.125 m² de ABL, em um terreno de 100 mil m², com alto potencial de expansão e verticalização. O Iguatemi São José do Rio Preto fará parte de um complexo de alto padrão composto pelo shopping, 2 torres comerciais, um hotel Hyatt Place e 3 torres residenciais.
- Inauguramos em Jun/2014 a **Expansão do Iguatemi São Carlos**, adicionando ao Shopping 3.274 m² de ABL, e que servirá para enfatizar o shopping como a principal referência de compras na cidade de São Carlos, interior do estado de SP. A expansão foi inaugurada com 100% da ABL locada e com lojas diferenciadas para a região como: Renner, Riachuelo, Paquetá Esportes, Madero Burger & Grill, Ponto Frio, entre outras. A expansão foi inaugurada com 2 meses de antecedência da data inicialmente programada.

Conseguimos manter uma estrutura de **custos e despesas** suficiente para suportar o ciclo de crescimento da Companhia. Dessa forma, temos visto nossas receitas crescerem mais do que os custos e despesas, **aumentando nossa margem EBITDA**, em função da maior diluição das despesas administrativas e pré-operacionais.

Em relação ao endividamento, realizamos uma **captação de crédito imobiliário, em Jul/2014, no valor de R\$ 230 milhões**, com um custo de TR + 9,5% a.a. equivalente à 93,6% do CDI, com termo de 17 anos e prazo médio de 12 anos, repondo o caixa utilizado primordialmente nas aquisições de

participações. Esta captação foi realizada para a construção das expansões dos Shoppings Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre, previstas para inaugurar em Abr/2015 e Set/2015, respectivamente.

Continuamos com nosso foco geográfico no sul/sudeste e no segmento de renda A/B, por acreditar que há um crescimento de renda discricionário relevante nessa combinação e que podemos atender melhor tal demanda devido à marca Iguatemi, com uma relação investimento/retorno mais interessante.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, através de um portfólio de qualidade e balanço patrimonial sólido. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o *mix*, criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

Carlos Jereissati
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	2014	2013	%
Receita Líquida	577.166	418.869	37,8%
Custos dos aluguéis e serviços	-112.113	-82.311	36,2%
Resultado bruto	465.053	336.558	38,2%
Despesas gerais e administrativas	-67.023	-82.627	-18,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	45.795	57.787	-20,8%
Resultado de Equivalência Patrimonial	7.326	24.322	-69,9%
EBITDA	451.151	336.040	34,30%
Margem EBITDA	78,20%	80,20%	-2,0 p.p.
Depreciação e amortização	-85.580	-47.072	81,8%
EBIT	365.571	288.968	26,50%
Margem EBIT	63,30%	69,00%	-5,7 p.p.
Resultado financeiro líquido	-113.072	-64.012	76,6%
IR e CSLL	-21.790	-40.671	-46,4%
Lucro Líquido	230.709	184.285	25,2%

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida em 2014 foi de R\$ 577,2 milhões, crescimento de 37,8% sobre 2013, principalmente em função (i) do crescimento orgânico dos shoppings inaugurados antes de 2010; (ii) da maturação dos shoppings inaugurados a partir de 2010; e (iii) da inauguração das expansões e dos novos shoppings.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Rubrica (R\$ mil)	Custos 2014	Despesas 2014	Total 2014	Custos 2013	Despesas 2013	Total 2013	%
Pessoal	29.345	31.036	60.381	28.001	28.953	56.954	6,0%
Remuneração baseada em ações	-	5.003	5.003	-	8.559	8.559	-41,5%
Serviços de terceiros	12.964	13.985	26.949	6.885	23.784	30.669	-12,1%
Estacionamento	34.504	-	34.504	21.566	-	21.566	60,0%
Fundo de promoção	8.432	-	8.432	7.526	-	7.526	12,0%
Outros	26.868	16.999	43.867	18.333	21.331	39.664	10,6%
Sub Total	112.113	67.023	179.136	82.311	82.627	164.938	8,6%
Depreciação e Amortização	67.838	17.742	85.580	36.302	10.770	47.072	81,8%
Total	179.951	84.765	264.716	118.613	93.397	212.010	24,9%

Em 2014, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 179,1 milhões, 8,6% acima de 2013 (24,9% acima, se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas em 2014 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal aumentou 6,0% em 2014 em comparação a 2013, em função do dissídio ocorrido no ano;
- A remuneração baseada em ações caiu 41,5% em 2014 em relação a 2013, devido à amortização regressiva do plano de *stock options* emitido em 2012;
- A linha de serviços de terceiros teve redução de 12,1%, principalmente pela diminuição dos gastos pré-operacionais das inaugurações e expansões;
- O custo de estacionamento aumentou 60,0% em função das inaugurações (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada, Iguatemi Rio Preto, Platinum Outlet e pela expansão da Praia de Belas) e do aumento da participação no Shopping JK Iguatemi e Galleria;
- A linha de outros teve aumento de 10,6% em função das inaugurações (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada, Iguatemi Rio Preto, Platinum Outlet e pela expansão da Praia de Belas) e do aumento da participação no Shopping JK Iguatemi e Galleria;
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 81,8% principalmente em função de: (i) aumento de participação no JK Iguatemi; (ii) inauguração do Iguatemi Rio Preto e (iii) inauguração das expansões do Praia de Belas e do Iguatemi São Carlos.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi em 2014 foi de R\$ 113,1 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 64,0 milhões negativo em 2013, representando um aumento de 76,6% em relação a 2013.

A receita financeira diminuiu 2,9% em relação ao ano anterior, impactadas pela diminuição da posição de caixa da companhia. As despesas financeiras aumentaram 26,1% em relação ao ano anterior em função (i) de uma posição de dívida bruta 5,2% maior que o mesmo período do ano anterior e (ii) de um aumento da taxa de CDI no período.

Resultado Financeiro Líquido	2014	2013	%
Receitas Financeiras	108.643	111.864	-2,9%
Despesas Financeiras	-221.715	-175.876	26,1%
Resultado Financeiro Líquido	-113.072	-64.012	76,6%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas totalizaram R\$ 45,8 milhões em 2014, 20,8% abaixo do ano anterior. Os principais componentes desta linha de receita são as revendas de pontos comerciais e os VGVs do período: (i) duas vendas de terreno para a construção de dois Hotéis Hyatt Place (Rio Preto e Esplanada) e (ii) 3 torres residenciais no Shopping Esplanada.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2014, as despesas com imposto de renda e contribuição social, totalizaram 21,7 milhões, 46,4% abaixo do apresentado em 2013. A redução ocorreu, principalmente, em função do reconhecimento de créditos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social de exercícios anteriores, no montante de 16,8 milhões.

A Companhia utilizou parte de seus créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social para a quitação de 70% de todos os valores do REFIS, sendo os demais 30% quitados em dinheiro, conforme estabelece a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15, de 22 de agosto de 2014.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Iguatemi em 2014 foi de R\$ 230,7 milhões, 25,2% acima do apresentado em 2013. A margem líquida foi de 40,0%.

EBITDA

Terminamos o ano com o atingimento do guidance de longo prazo e do ano de 2014. O EBITDA atingiu R\$ 451,1 milhões no acumulado do ano, representando um crescimento de 34,3% comparado a 2013. A margem EBITDA atingiu 78,2% no ano de 2014.

EBITDA (R\$ mil)	2014	2013	Var.
Receita líquida	577.166	418.869	37,8%
Lucro Líquido	230.709	184.285	25,2%
(+) IR / CS	21.790	40.671	-46,4%
(+) Depreciação e Amortização	85.580	47.072	81,8%
(+) Despesas financeiras	221.715	175.876	26,1%
(-) Receitas financeiras	-108.643	-111.864	-2,9%
EBITDA	451.151	336.040	34,3%
Margem EBITDA	78,2%	80,2%	-2,0 p.p

ENDIVIDAMENTO

E 2014, o prazo médio da dívida da Iguatemi foi de 4,0 anos e o custo médio foi de 97,5% do CDI.

A posição de caixa no final em 2014 era de R\$ 656,5 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 1.419,9 milhões.

Dados Consolidados R\$ mil	31/12/2014	%	31/12/2013	%
TJLP	361.206	17,40%	425.185	21,55%
TR	292.747	14,10%	74.866	3,79%

CDI	1.330.355	64,07%	1.390.791	70,50%
Outros	92.058	4,43%	81.995	4,16%
Curto prazo	337.240	16,24%	217.609	11,03%
Longo prazo	1.739.126	83,76%	1.755.228	88,97%
Dívida bruta	2.076.366		1.972.837	
Disponibilidades	656.490		1.057.145	
Dívida líquida	-1.419.876		-915.692	

RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* (KPIs) da empresa e aos KPIs individuais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis.

Plano de opção de compra de ações: Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL anunciados, revisitamos em 2010 nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (*Key Performance Indicators*) deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2014, a Iguatemi possuía 321 funcionários.

PROGRAMAS AMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócio ambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (Atualmente 9 Shoppings estão no Mercado livre)
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, entre outros)
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, entre outros)

Ações para economia de água e para aumento da autosuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, entre outros)

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Adicionalmente, vale ressaltar também a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº381/03, a Companhia, no exercício não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes não relacionados à auditoria externa.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.



KPMG Auditores Independentes
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil
Caixa Postal 2467
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001
Internacional 55 (11) 2183-3034
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Conselheiros e Administradores da
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 17 de março de 2015

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior
Contador CRC 1SP230685/O-0

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	161.743	208.887	238.905	278.236
Aplicações financeiras	3	291.998	642.861	400.173	778.909
Estoques		-	-	5.935	3.902
Contas a receber	4	42.711	36.231	186.650	193.428
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	22.257	21.608	27.951	33.724
Empréstimos a receber	6	641	1.278	2.400	2.346
Dividendos a receber	7	-	-	-	66
Despesas antecipadas		173	297	6.431	627
Outros créditos	6	12.251	1.886	14.410	2.662
Total do ativo circulante		531.774	913.048	882.855	1.293.900
Não circulante					
Realizável a longo prazo:					
Aplicações financeiras	3	17.412	-	17.412	-
Contas a receber	4	8.723	5.507	71.575	28.986
Empréstimos a receber	6	1.852	1.795	4.260	3.331
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	32.975	14.511	40.214	20.572
Créditos com partes relacionadas	7	454.996	724.099	104.626	107.433
Depósitos judiciais	6	900	1.501	4.068	19.274
Outros créditos	6	66	15.633	69	15.635
Investimentos:					
Propriedades para investimentos	9	975.013	850.131	3.647.282	2.772.860
Participações societárias	8	2.092.930	1.300.466	2.368	226.170
Ágios em investimentos	8	158.866	159.760	-	-
Outros	8	11.011	1.882	11.225	2.056
Imobilizado	10	3.884	2.586	19.970	19.846
Intangível	11	15.078	18.939	105.044	108.760
Total do ativo não circulante		3.773.706	3.096.810	4.028.113	3.324.923
Total do ativo		4.305.480	4.009.858	4.910.968	4.618.823
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	57.891	55.394	125.751	111.575
Debêntures	13	211.489	106.034	211.489	106.034
Fornecedores nacionais	14	7.201	4.172	40.654	29.442
Impostos a recolher	14	2.205	13.053	23.163	36.904
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	7	18.538	19.219	20.883	21.836
Dividendos a pagar	7	54.446	43.850	54.446	44.873
Outras obrigações	16	4.825	9.305	34.987	24.453
Total do passivo circulante		356.595	251.027	511.373	375.117
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	472.940	290.525	822.066	678.219
Debêntures	13	917.060	1.077.009	917.060	1.077.009
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	12.480	12.635	14.419	13.459
Impostos a recolher	14	-	20.224	30	21.633
Receita diferida	17	7.111	9.195	77.074	61.767
Tributos Diferidos	14	37.159	23.745	70.845	39.597
Débitos com partes relacionadas	7	12.209	11.914	-	447
Outras obrigações	16	2.738	93	4.296	34.042
Total do passivo não circulante		1.461.697	1.445.340	1.905.790	1.926.173
Patrimônio líquido					
Capital social	20	1.231.313	1.232.002	1.231.313	1.232.002
Reservas de capital:					
Ágio na emissão de ações		452.082	452.082	452.082	452.082
Outras		26.648	25.035	26.648	25.035
Ações em tesouraria		(5.348)	(19.494)	(5.348)	(19.494)
Reservas de lucros		782.493	623.866	782.493	623.866
Lucro acumulado		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido da Companhia		2.487.188	2.313.491	2.487.188	2.313.491
Participação dos acionistas não controladores		-	-	6.617	4.042
Total do passivo e patrimônio líquido		4.305.480	4.009.858	4.910.968	4.618.823

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita operacional líquida de aluguéis e serviços	23	207.801	185.933	577.166	418.869
Custo dos aluguéis e serviços prestados	24	<u>(79.324)</u>	<u>(72.238)</u>	<u>(179.951)</u>	<u>(118.613)</u>
Lucro bruto		<u>128.477</u>	<u>113.695</u>	<u>397.215</u>	<u>300.256</u>
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	24	(69.356)	(71.357)	(84.765)	(93.397)
Equivalência patrimonial	8	230.369	198.606	7.326	24.322
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(1.563)	13.139	45.795	57.787
		<u>159.450</u>	<u>140.388</u>	<u>(31.644)</u>	<u>(11.288)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>287.927</u>	<u>254.083</u>	<u>365.571</u>	<u>288.968</u>
Resultado financeiro	25	<u>(93.242)</u>	<u>(65.612)</u>	<u>(113.072)</u>	<u>(64.012)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>194.685</u>	<u>188.471</u>	<u>252.499</u>	<u>224.956</u>
Imposto de renda e contribuição social	19				
Correntes		4.255	402	(43.007)	(37.799)
Diferidos		30.306	(4.241)	21.217	(2.872)
		<u>34.561</u>	<u>(3.839)</u>	<u>(21.790)</u>	<u>(40.671)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>229.246</u>	<u>184.632</u>	<u>230.709</u>	<u>184.285</u>
Participação dos controladores		229.246	184.632	229.246	184.632
Participação dos não controladores				1.463	(347)
Lucro líquido por ação - R\$ - Básico	21	1,30	1,05		
Lucro líquido por ação - R\$ - Diluído	21	<u>1,30</u>	<u>1,04</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2014	2013	2014	2013
Lucro líquido do exercício	229.246	184.632	230.709	184.285
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>229.246</u>	<u>184.632</u>	<u>230.709</u>	<u>184.285</u>
Participação dos controladores	229.246	184.632	229.246	184.632
Participação dos não controladores	-	-	1.463	(347)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

((Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto o valor por ação))

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de capital					Reservas de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Ágio na emissão de ações	Outras	Ações em tesouraria	Reservas de lucros						
						Legal	Retenção					
Saldos em 31 de dezembro de 2012		823.859	452.082	17.175	(4.490)	53.054	17.896	413.536	-	1.773.112	4.389	1.777.501
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	28	-	-	8.559	-	-	-	-	-	8.559	-	8.559
Emissão de Ações		425.364	-	-	-	-	-	-	-	425.364	-	425.364
Gasto na Emissão de Ações		(17.221)	-	-	-	-	-	-	-	(17.221)	-	(17.221)
Ações em Tesouraria Adquiridas		-	-	(699)	(17.786)	-	-	-	-	(17.786)	-	(17.786)
Ações em Tesouraria Cedidas		-	-	-	2.782	-	-	-	-	2.083	-	2.083
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	(17.896)	16.494	184.632	184.632	(347)	184.285
Realização de reserva		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.402)	-	(1.402)
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal		-	-	-	-	9.232	-	-	(9.232)	-	-	-
Dividendos propostos (R\$0,248 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	(43.850)	(43.850)	-	(43.850)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	131.550	-	(131.550)	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013		1.232.002	452.082	25.035	(19.494)	62.286	-	561.580	-	2.313.491	4.042	2.317.533
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	28	-	-	5.003	-	-	-	-	-	5.003	-	5.003
Gasto na Emissão de Ações		(689)	-	-	-	-	-	-	-	(689)	-	(689)
Ações em Tesouraria Adquiridas		-	-	-	(2.817)	-	-	-	-	(2.817)	-	(2.817)
Ações em Tesouraria Cedidas		-	-	-	13.573	-	-	-	-	13.573	-	13.573
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	(16.173)	-	(16.173)	(511)	(16.684)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	229.246	229.246	1.463	230.709
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal		-	-	-	-	11.462	-	-	(11.462)	-	-	-
Dividendos mínimos (R\$0,308 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	(54.446)	(54.446)	-	(54.446)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	163.338	-	(163.338)	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.623	1.623
Saldos em 31 de dezembro de 2014		1.231.313	452.082	30.038	(8.738)	73.748	-	708.745	-	2.487.188	6.617	2.493.805

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	229.246	184.632	230.709	184.285
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	33.071	26.304	85.580	47.072
Ganho ou perda na alienação de ativo permanente	-	70	957	817
Provisão para contingências	-	(16.285)	-	(20.974)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(30.306)	4.241	(21.217)	2.872
Provisão para pagamento baseado em ações	5.003	8.559	5.003	8.559
Provisão para programa de bonificações	10.426	10.703	10.426	11.419
Provisão para desvalorização de estoque	-	-	674	447
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.715	1.158	6.359	3.045
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos	152.623	148.337	172.116	161.288
Equivalência patrimonial	(230.369)	(198.606)	(7.326)	(24.322)
Participação dos não controladores	-	-	1.463	347
Receitas diferidas amortizadas	(4.779)	(3.814)	(37.581)	(12.022)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	(9.545)	(9.294)	(8.743)	(37.268)
Estoque	-	-	(2.707)	(841)
Empréstimos a receber	580	(259)	(983)	(944)
Créditos com partes relacionadas	76.736	52.256	(47.150)	(31.324)
Impostos a recuperar	(649)	6.409	5.810	(3.403)
Despesas antecipadas	124	191	7.158	(105)
Outros	3.937	(17.744)	2.694	(26.648)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(11.107)	(10.031)	(11.670)	(10.060)
Fornecedores nacionais	3.029	1.823	(2.275)	17.219
Impostos a recolher	(5.816)	21.954	30.253	75.502
Débitos com partes relacionadas	295	3.133	(447)	447
Outras obrigações	11.738	7.496	(8.085)	32.886
Receitas diferidas	2.695	7.555	8.240	37.527
Outros				
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	(46.029)	(45.196)
Pagamentos de juros	(153.600)	(101.086)	(191.434)	(388.649)
Outros	-	-	-	(9.695)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>85.047</u>	<u>127.702</u>	<u>181.795</u>	<u>(27.719)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de ativo não circulante	(480.936)	(123.226)	(485.568)	(869.877)
Antecipação de dividendos das investidas	175.952	204.508	7.322	18.763
Adiantamento para futuro aumento de capital	(232.094)	(685.422)	-	4.154
Aplicações financeiras	333.451	(642.861)	361.324	(778.909)
Aquisição de controle líquido de caixa obtido (nota explicativa nº 29)	-	-	(166.631)	-
Outros	(1.167)	(998)	(1.048)	(998)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	<u>(204.794)</u>	<u>(1.247.999)</u>	<u>(284.601)</u>	<u>(1.626.867)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	230.000	138.620	243.039	285.458
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(93.868)	(205.715)	(115.525)	(55.432)
Recursos oriundos da emissão de ações	-	408.143	-	408.143
Recursos oriundos da emissão de debêntures	-	446.404	-	446.404
Dividendos pagos	(60.023)	(63.708)	(60.533)	(63.708)
Ações em tesouraria adquiridas	(2.817)	(17.785)	(2.817)	(17.785)
Outros	(689)	-	(689)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	<u>72.603</u>	<u>705.959</u>	<u>63.475</u>	<u>1.003.080</u>
Redução dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<u>(47.144)</u>	<u>(414.338)</u>	<u>(39.331)</u>	<u>(651.506)</u>
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	208.887	623.225	278.236	929.742
Saldo inicial	<u>161.743</u>	<u>208.887</u>	<u>238.905</u>	<u>278.236</u>
Redução dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<u>(47.144)</u>	<u>(414.338)</u>	<u>(39.331)</u>	<u>(651.506)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2014	2013	2014	2013
Receita de aluguéis e outras operacionais	230.961	206.563	643.828	469.818
Outras receitas	11.225	11.970	36.505	174.352
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.715)	(1.158)	(6.359)	(3.045)
	<u>240.471</u>	<u>217.375</u>	<u>673.974</u>	<u>641.125</u>
Serviços e materiais adquiridos de terceiros				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(37.337)	(41.594)	(74.908)	(55.004)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(40.899)	(29.733)	(41.385)	(172.504)
	<u>(78.236)</u>	<u>(71.327)</u>	<u>(116.293)</u>	<u>(227.508)</u>
Valor adicionado bruto	<u>162.235</u>	<u>146.048</u>	<u>557.681</u>	<u>413.617</u>
Depreciações e amortizações	<u>(33.071)</u>	<u>(26.304)</u>	<u>(85.580)</u>	<u>(47.072)</u>
Valor adicionado líquido	<u>129.164</u>	<u>119.744</u>	<u>472.101</u>	<u>366.545</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	230.369	198.606	7.326	24.322
Receitas financeiras	79.335	82.952	108.643	111.864
	<u>309.704</u>	<u>281.558</u>	<u>115.969</u>	<u>136.186</u>
Valor adicionado a distribuir	<u>438.868</u>	<u>401.302</u>	<u>588.070</u>	<u>502.731</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	34.205	29.797	47.566	41.462
Benefícios	7.539	7.846	11.975	11.961
FGTS	4.805	2.943	5.820	3.788
	<u>46.549</u>	<u>40.586</u>	<u>65.361</u>	<u>57.211</u>
Governo:				
Federais	(17.311)	20.710	54.560	71.909
Estaduais	-	-	3.042	3.195
Municipais	2.465	2.057	9.038	7.964
	<u>(14.846)</u>	<u>22.767</u>	<u>66.640</u>	<u>83.068</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	165.294	142.177	209.448	165.649
Aluguéis	5.447	5.153	4.038	3.202
Outros	7.178	5.987	11.874	9.316
	<u>177.919</u>	<u>153.317</u>	<u>225.360</u>	<u>178.167</u>
Acionistas:				
Dividendos	54.446	43.850	54.446	43.850
Lucros retidos	174.800	140.782	174.800	140.782
Participação de acionistas não controladores	-	-	1.463	(347)
	<u>229.246</u>	<u>184.632</u>	<u>230.709</u>	<u>184.285</u>
Total	<u>438.868</u>	<u>401.302</u>	<u>588.070</u>	<u>502.731</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

A Iguatemi e suas investidas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, na sua maioria shopping centers, localizados nas Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação %			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”) (e)	46,21	11,80	58,01	57,77
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”) (a)	-	64,00	64,00	50,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”) (c)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”) (g)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”) (f)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”) (c)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”) (c)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”) (d)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”) (i)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”) (j)	-	88,00	88,00	-
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”) (k)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“POPNH”) (h)	-	41,00	41,00	41,00
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICX”)	8,40	-	8,40	8,40
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi (“SCBRI”) (b)	0,82	3,00	3,82	3,82
Market Place Tower (“MPT”) (f)	-	100,00	100,00	100,00

- (a) O Shopping Center JK Iguatemi da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012. Em 11 de abril de 2014 foi efetivada a aquisição adicional de 14% da fração idel do shopping, totalizando a participação de 64%.

- (b) A participação da fração ideal do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi, através da empresa CSC 41 Participações Ltda., é de 0,82% direta e 3% indireta.
- (c) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das investidas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda., Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.
- (d) A participação no SCESP é indireta por meio das investidas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente.
- (e) A participação indireta do SCISP é por meio da investida SISP Participações Ltda.
- (f) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio das investidas Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.
- (g) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da investida SCIALPHA Participações Ltda.
- (h) A participação no POPNH é indireta por meio da investida Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.
- (i) A participação no SCIRP é indireta por meio da investida SCIRP Participações Ltda.
- (j) A participação no SCIRIOP é indireta por meio da investida SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.
- (k) A participação no SCIESP é indireta por meio da investida CS41 Participações Ltda.

2 Base de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora”, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamento, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).
- As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, referendadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 17 de março de 2015.

2.2 Resumo das principais práticas contábeis

a. Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas investidas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

b. Combinação de negócios

Demonstrações financeiras consolidadas

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos, dos passivos incorridos na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida, o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a

reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas descritos anteriormente.

c. *Ágio*

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item b).

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação.

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

d. *Apuração do resultado*

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis são reconhecidos pelo competência e classificados como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

e. *Caixa, equivalentes de caixa*

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. *Aplicações financeiras*

As aplicações financeiras são classificadas de acordo com a sua finalidade em: (i) mantidas para negociação; (ii) mantidas até o vencimento; e (iii) disponíveis para venda.

As aplicações mantidas para negociação são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado. As aplicações mantidas até o vencimento são mensuradas pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, reduzida de provisão para ajuste ao valor provável de realização, quando aplicável, com seus efeitos reconhecidos no resultado. As aplicações disponíveis para venda são avaliadas ao valor justo, com seus ganhos e perdas não realizados reconhecidos em outros resultados abrangentes, quando aplicável.

g. *Provisão para créditos de liquidação duvidosa*

A provisão para créditos de liquidação duvidosa leva em consideração os valores de clientes vencidos há mais de um ano e os valores em atraso desses clientes com prazo inferior a um ano, constituída com base na estimativa das possíveis perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos, a qual é considerada suficiente pela Administração para a cobertura dessas perdas.

h. *Estoques*

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

i. *Investimentos*

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”)

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido.

j. *Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras*

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas as suas investidas.

k. *Tradução das demonstrações financeiras de investidas no exterior*

A investida localizada no exterior (“Anwold Malls Corporation”) não possui corpo gerencial próprio, tampouco independência administrativa, financeira e operacional.

Portanto, os saldos dos seus ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das informações trimestrais consolidadas: (i) as contas do patrimônio líquido são convertidas pela taxa histórica do câmbio; e (ii) as contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensal do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

l. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

m. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

n. Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 10.

o. Intangível

- Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.
- Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 11).

A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

p. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas

consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

q. *Distribuição de dividendos*

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

r. *Resultado por ação*

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

s. *Empréstimos e Financiamentos*

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que tenha direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

t. *Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis*

É constituída sempre que for provável que possa haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos fiscais, trabalhistas e cíveis classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente (salvo quando a Administração, amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, entende que a probabilidade de perda é mais provável que sim do que não que existe uma obrigação presente na data do balanço), sendo apenas divulgados nas demonstrações financeiras, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

u. *Outros ativos e passivos*

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

v. *Plano de pagamento com base em ação*

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

w. *Ajuste a valor presente de ativos e passivos*

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos monetários de longo prazo devem ser atualizados monetariamente e, portanto, ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo deve ser calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente deve ser calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

x. *“Impairment” sobre ativos de longo prazo*

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável (IAS 36), a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo (“impairment” ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

y. *Instrumentos financeiros*

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

(i) *Ativo financeiro não derivativo*

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como:

(i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo.

São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

(ii) Passivo financeiro não derivativo

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Outros passivos financeiros

São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

(iii) Patrimoniais

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando o capital social reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultantes da transação são apresentados como reservas de capital.

z. *Consolidação*

As investidas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir.

Entre as principais eliminações e reclassificações no processo de elaboração da consolidação estão:

- Saldo das contas de ativos e passivos entre a controladora e investidas, assim como as receitas e despesas das suas transações.
- Participações no patrimônio líquido e no lucro líquido das investidas.
- Lucros não realizados entre a Companhia e investidas, quando aplicável.
- Reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis, às propriedades para investimento e aos ativos intangíveis.
- Destaque das parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

aa. *Novas normas, alterações e interpretações de normas*

Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor aplicáveis a Companhia:

• ***IFRS 9 Instrumentos Financeiros***

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. A Companhia está avaliando o impacto total desta adoção.

• ***IFRS 15 - Receita de contratos com clientes***

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida para entidades que reportam em IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando nova norma para determinação dos efeitos na adoção.

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Caixa e bancos	12.195	11.735	33.954	39.362
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	149.548	197.152	204.951	238.874
Total Caixa e Equivalentes de Caixa	161.743	208.887	238.905	278.236
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	291.998	642.861	400.173	778.909
Certificados de Depósitos Bancários - CDB (ii)	17.412	-	17.412	-
Total Aplicações Financeiras	309.410	642.861	417.585	778.909

- (i) É representados por fundo de investimento de renda fixa, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 11,03% até o ano de 2014 e 8,04% acumulado no ano de 2013. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos, sendo que é garantido resgate imediato dos recursos no fundo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras estão classificadas como títulos para negociação em virtude das características descritas.
- (ii) Os certificados de depósitos bancários - CDB da instituição financeira Banco Santander (Brasil S/A) estão classificados como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de crédito imobiliário, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (c).

A composição das aplicações financeiras, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Fundo de Investimento				
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	16.322	51.414	22.368	62.294
Debêntures	75.852	162.367	103.953	196.728
Letras financeiras do Tesouro - LFT	149.548	197.152	204.951	238.874
Letras do Tesoura Nacional - LTN	31.708	99.408	43.455	120.445
Notas do Tesouro Nacional - NTN	15.210	142.389	20.845	172.522
Letras financeiras	152.906	187.283	209.552	226.920
Total de fundo de investimento	441.546	840.013	605.124	1.017.783

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aluguéis a receber	45.310	42.840	117.076	94.513
Coparticipação a receber (i)	6.359	2.086	31.791	33.494
Outras (ii)	5.489	3.623	129.714	109.148
	57.158	48.549	278.581	237.155
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.724)	(6.811)	(20.356)	(14.741)
	51.434	41.738	258.225	222.414
Circulante	42.711	36.231	186.650	193.428
Não circulante	8.723	5.507	71.575	28.986

- (i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado conforme o prazo do aluguel contratado.
- (ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas investidas CS41, SCRIP e SJRP no consolidado, atualizado mensalmente pelos índices INCC/FGV e IGP-M/FGV.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
A vencer de 721 a 1.080 dias	3.575	2.897	26.732	4.627
A vencer de 361 a 720 dias	5.148	2.610	44.845	24.360
A vencer até 360 dias	39.141	31.566	170.921	180.969
Vencidas até 30 dias	667	1.467	3.372	4.388
Vencidas de 31 a 60 dias	4.926	6.167	16.454	13.164
Vencidas de 61 a 90 dias	291	889	2.359	2.267
Vencidas de 91 a 120 dias	2.375	2.086	10.677	5.074
Vencidas de 121 a 360 dias	836	523	2.105	1.245
Vencidas há mais de 360 dias	199	344	1.116	1.061
	57.158	48.549	278.581	237.155

Os aluguéis e outras contas a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	31.12.2014	31.12.2014
Saldo em 31 de dezembro de 2013	6.811	14.741
Constituições, liquidas de reversões e baixas definitivas	(1.087)	5.615
Saldo em 31 de dezembro de 2014	5.724	20.356

5 Impostos a recuperar e créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	32.975	14.511	40.214	20.572
Imposto de renda e contribuição social antecipados	-	336	583	6.852
Imposto de renda e contribuição social a compensar	9.491	19.450	10.034	19.615
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	11.006	63	11.556	3.556
Outros impostos a recuperar	1.760	1.759	5.778	3.701
	55.232	36.119	68.165	54.296
Circulante	22.257	21.608	27.951	33.724
Não circulante	32.975	14.511	40.214	20.572

(*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos, decorrentes principalmente de prejuízo fiscal e diferenças temporárias relacionadas as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A perspectiva de realização do saldo pela Companhia é de até 10 anos.

6 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Dividendos a receber	-	-	-	66
Depósitos Judiciais	900	1.501	4.068	19.274
Empréstimos a receber	2.493	3.073	6.660	5.677
Garantia créditos imobiliários	-	15.633	-	15.633
Contas a receber - stock option (*)	1.422	-	1.422	-
Certif. Potenc. Adic. Constr. CEPAC	8.400	-	8.400	-
Outros ativos circulantes	2.495	1.886	4.657	2.664
	15.710	22.093	25.207	43.314
Circulante	12.892	3.164	16.810	5.074
Não circulante	2.818	18.929	8.397	38.240

(*) O montante refere-se a valores a receber decorrente do exercício do direito do plano de pagamento baseado em ações pelos diretores da Companhia.

7 Partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ativo circulante:				
Dividendos a receber de controlada:				
Fleury Alliegro Imóveis Ltda.	-	-	-	66
Total de dividendos a receber	-	-	-	66
Total do ativo circulante	-	-	-	66
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Anwold Malls Corporation (ii) (12% a.a.)	17.280	15.430	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda. (TR+9,5% a.a.)	36.862	39.351	-	-
Com acionista controlador:				
La Fonte Telecom S.A. (variação cambial + 4,92% a.a.)	-	-	22.652	19.441
Com outras partes relacionadas:				
Praia de Belas Shopping Center (iv) (CDI + 1% a.a.)	6.946	15.587	6.946	15.587
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	11.055	-
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	-	-	4.908	-
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (v) (CDI + 1% a.a.)	55.543	18.280	55.543	18.280
Outras partes relacionadas (vi)	1.145	-	3.522	-
Total de créditos com partes relacionadas	117.776	88.648	104.626	53.308
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	16.791	-	-	-
Rio Pinheiros Diversões Ltda.	-	77	-	-
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda.	-	4	-	-
SCIRP Participações Ltda.	52.210	99.888	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	142.658	175.166	-	-
Instituto Cultural Arvoredo	2	2	-	-
SP74 Participações Ltda.	1.080	130	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	14.920	128.477	-	-
CSC61 Participações Ltda.	6.088	490	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	9.545	3.750	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	2.415	36.651	-	-
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.730	139.764	-	-
WTORRE São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	26.654
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	71.781	51.052	-	27.471
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	337.220	635.451	-	54.125
Total do ativo não circulante	454.996	724.099	104.626	107.433
Total de créditos com partes relacionadas	454.996	724.099	104.626	107.499

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014

Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Outras partes relacionadas (vi)	-	1.497	-	447
Total de débitos com partes relacionadas	<u>-</u>	<u>1.497</u>	<u>-</u>	<u>447</u>
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
La Fonte Telecom S.A.	497	400	497	400
Jereissati Participações S.A.	28.850	23.236	28.850	23.236
Com terceiros:				
Participa Empreendimentos Imob. e Participações Ltda.	-	-	-	1.023
Minoritários:				
Acionistas não controladores	<u>25.099</u>	<u>20.214</u>	<u>25.099</u>	<u>20.214</u>
Total de dividendos a pagar	<u>54.446</u>	<u>43.850</u>	<u>54.446</u>	<u>44.873</u>
Total do passivo circulante	<u><u>54.446</u></u>	<u><u>45.347</u></u>	<u><u>54.446</u></u>	<u><u>45.320</u></u>
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Anwold Malls Corporation (ii) (<i>variação cambial + 5,91% a.a.</i>)	<u>12.209</u>	<u>10.417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos débitos com partes relacionadas	<u>12.209</u>	<u>10.417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do passivo não circulante	<u><u>12.209</u></u>	<u><u>10.417</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
Total de débitos com partes relacionadas	<u><u>66.655</u></u>	<u><u>55.764</u></u>	<u><u>54.446</u></u>	<u><u>45.320</u></u>

- (i) O “Adiantamentos para futuro aumento de capital” não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica “Créditos com Partes Relacionadas” no ativo não circulante e serão integralizados na AGO em 2015.
- (ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos após definição da Companhia.
- (iii) Refere-se a desembolsos efetuados pela Companhia na construção do JK Iguatemi.
- (iv) Refere-se a financiamento para expansão do Praia de Belas Shopping Center.
- (v) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com vencimento em 16 de outubro de 2023.
- (vi) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de pagamentos diversos, realizados pela IGTA.

Transações:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda. (ii)	(2.351)	(2.184)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(1.603)	(1.493)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(1.995)	(2.992)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(9.766)	(9.421)	-	-
	<u>(15.715)</u>	<u>(16.090)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.211</u>	<u>2.950</u>
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	1.850	1.675	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	4.431	3.032	-	-
	<u>6.281</u>	<u>4.707</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	4.058	503	4.058	503
Praia de Belas Shopping Center	378	248	378	248
	<u>4.436</u>	<u>751</u>	<u>4.436</u>	<u>751</u>
Despesas financeiras:				
Mútuos com acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A.	<u>(594)</u>	<u>-</u>	<u>(594)</u>	<u>-</u>
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	<u>(1.792)</u>	<u>(1.636)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.
- (iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas.

Contratos com as AEST, AEMP e SCRB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo.

Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

b. Remuneração dos administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 13.858, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de abril de 2014.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Benefícios de curto prazo (i)	11.131	10.904
Pagamento baseada em ações (ii)	<u>2.247</u>	<u>3.844</u>
	<u>13.378</u>	<u>14.748</u>

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

c. Garantia prestada à investidas

(a) Em 7 de junho de 2010, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 456/2010, de 25.05.2010, financiamento no valor de R\$138.760, divididos em 3 (três) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)

- (b) Em 01 de julho de 2011, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIRP Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 437/2001, de 10.05.2011, financiamento no valor de R\$141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 138.085, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)
- (c) Em 15 de agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 732/2012, de 17.07.2012, financiamento no valor de R\$117.312, divididos em 4 (quatro) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 113.025 destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)
- (d) Em 18 de março de 2013, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia na qualidade de interveniente o Instrumento Particular de Financiamento para Construção de Imóvel com Garantia Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 1595/13 a ser firmado por sua controlada CSC 41 Participações Ltda., junto ao Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R\$ 115.000, com taxa de juros CDI + 1% ao ano e prazo de 144 meses para desenvolvimento das obras do Shopping Center Iguatemi Esplanada. Conforme nota explicativa nº12 (c)

8 Investimentos

Os investimentos em controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas informações contábeis, são os seguintes:

	Participação %			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Anuco Shopping Ltda. ("Anuco")	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation ("Anwold")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL") (c)	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG) (d)	100,00	-	100,00	50,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES") (b)	64,00	-	64,00	50,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	33,33	33,33	33,33
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("ORKE") (e)	-	100,00	100,00	-
Participações e Comércio Anhumas Ltda ("ANHU") (c)	-	-	-	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00
Rio Pinheiros Diversões Ltda. ("Rio Pinheiros")	100,00	-	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00

- (a) As investidas controladas em conjunto AGSC, OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.
- (b) Investida constituída em função das operações do Shopping JK Iguatemi. Em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição pela IGTA da participação de 14% do shopping, passando a possuir a fração de 64% da propriedade.
- (c) Participação adquirida em 13 de novembro de 2013, representando 50% do Shopping Center Galleria. Em 30 de novembro a empresa Participações e Comércio Anhumas Ltda, foi incorporada pela empresa Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a ser proprietária de 100% do Shopping Center Galleria.
- (d) Mudança de participação ocorrida em função de cisão da empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.). Ato continuo a cisão, em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição de 14% da fração ideal do Shopping JK Iguatemi pela empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.
- (e) Empresa adquirida em 30 de novembro 2014 pela SCIALPHA Participações Ltda.

Conforme mencionado no item (b) e (e), em 11 de abril de 2014, a Companhia finalizou a aquisição de 14% da fração ideal do Shopping JK Iguatemi por R\$ 178.000. A partir de 1º de abril de 2014, Companhia passou a deter 64% de fração ideal do Shopping JK Iguatemi, através das empresas JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda, que passaram a ser consolidadas de forma integral e não mais pelo método de equivalência patrimonial.

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ágio na aquisição de investimentos (a)	149.491	150.157	-	-
Remensuração de ativos (b)	9.375	9.603	-	-
Participação em controladas (c)	2.096.261	1.080.132	-	-
Participações em controladas em conjunto (c)	2.368	226.170	2.368	226.170
Outros investimentos	11.011	1.882	11.225	2.056
	<u>2.268.506</u>	<u>1.467.944</u>	<u>13.593</u>	<u>228.226</u>
Provisão para perdas com investimentos (c)	(5.699)	(5.836)	-	-
	<u>2.262.807</u>	<u>1.462.108</u>	<u>13.593</u>	<u>228.226</u>

(a) Composição dos ágios

	Controladora	
	31.12.2014	31.12.2013
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	61.322	61.988
	<u>149.491</u>	<u>150.157</u>

(*) Ágio na aquisição de participações por mais valia de ativos

	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(1.882)	26.929	27.125
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(4.100)	25.958	26.375
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (iii)	8.566	(131)	8.435	8.488
	<u>67.435</u>	<u>(6.113)</u>	<u>61.322</u>	<u>61.988</u>

- (i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. O prazo de amortização é de 40 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais-valia do ativo do empreendimento SCESP. O prazo de amortização é de 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

- (iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. O saldo está sendo amortizado em 60 anos após a inauguração do shopping. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment. Classificados como intangível no consolidado.
- (b) Remensuração de ativos

	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(914)	9.375	9.603
	10.289	(914)	9.375	9.603

- (i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, detentora de participação no SCESSP, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100% (empresa incorporada pela Amuco). O prazo de amortização é 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Movimentação dos ágios:

	Controladora	
	31.12.2014	31.12.2013
Saldo Inicial	159.760	160.364
Adições	-	327
Amortizações	(894)	(931)
Saldo Final	158.866	159.760

- (c) Quadro de investimentos
- (i) Informações das controladas e controladas em conjunto

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
SCRB	111.078	108.239	68.580	68.580	108.740	103.109	27.801	18.915
Lasul	93.050	56.001	26.333	26.333	71.131	51.943	21.691	22.533
Rio Pinheiros	457	563	4.847	4.770	457	419	(39)	(8)
IESTA	5.620	3.751	477	477	4.497	2.705	11.735	10.316
Leasing Mall	579	579	21	21	249	249	-	-
01GL	224.005	213.037	177.387	56.569	200.813	70.711	15.228	9.080
SISP	60.019	50.047	21.341	21.341	58.485	48.479	15.376	13.586
IESTAPA	47	47	154	150	38	38	(4)	(5)
AGSC	145	91	74	74	145	90	2.155	1.892
MPPart	172.793	171.811	165.142	165.142	170.905	169.632	21.081	20.397
JKIG	535.388	591.305	401.805	428.954	409.213	462.317	31.844	38.299
I-Retail	15.696	14.737	31.234	27.984	5.298	9.534	(7.486)	(8.335)
Anwold	35.749	30.609	89	89	18.469	15.179	3.290	3.084
Amuco	61.000	54.546	36.673	36.673	58.435	52.883	11.892	11.919
CS41	530.002	539.170	163.569	163.569	266.346	267.412	30.301	16.829
SCIALPHA	319.322	315.607	225.473	81.441	212.633	66.599	2.002	3.397
CS61	5.889	90	1.781	1.781	(339)	(402)	63	(1.879)
AEMP	15.154	11.203	602	602	11.876	10.130	21.211	17.608
SCRP	371.293	352.764	191.149	99.581	185.933	99.861	(5.496)	(8.160)
Iguatemi Leasing	3.261	5.555	464	334	759	3.749	(2.720)	3.725
MPT	125.753	127.513	126.486	126.486	124.906	126.502	22.676	21.220
AEST	4.540	2.558	61	61	4.259	2.322	3.892	3.362
ATOW	1.562	1.266	241	241	1.480	1.212	618	971
JK ADM	483	343	1	1	471	320	151	102
JKES	3.526	2.898	1	1	1.878	1.324	6.269	5.617
SJRP	369.097	233.261	173.256	9.940	200.884	30.757	6.811	22.194
IART	558	810	1	1	329	162	167	162
OLNH	52.126	49.317	36.652	1	35.281	(1.095)	(275)	(1.095)
Outros	5.799	5.527	2	2	(5.360)	(4.339)	(1.021)	(1.038)

(ii) Cálculo da equivalência patrimonial

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Participação em controladas	2.096.261	1.080.132	(5.699)	(5.836)	223.043	174.284
Participações em controladas em conjunto	2.368	226.170	-	-	7.326	24.322
Total	2.098.629	1.306.302	(5.699)	(5.836)	230.369	198.606

(d) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo inicial	1.300.466	1.256.395	226.170	170.706
Aumento de capital	559.847	49.971	1.713	49.971
Aquisição de participações	178.200	2	-	-
Equivalência patrimonial	230.369	198.606	7.326	24.322
Dividendos	(175.952)	(204.508)	(7.256)	(18.829)
Outros (*)	-	-	(225.585)	-
Saldo final	2.092.930	1.300.466	2.368	226.170

(*) Com a obtenção do controle, as investidas JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda, a partir de abril de 2014, passaram a ser consolidadas de forma integral.

9 Propriedades para investimento

Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora	
		31.12.2014	31.12.2013
Terrenos		134.322	132.452
Edificações, instalações e outros	36 a 60 (*)	1.056.794	910.830
Depreciação acumulada		(216.103)	(193.151)
		<u>975.013</u>	<u>850.131</u>

	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado	
		31.12.2014	31.12.2013
Terrenos		422.130	387.782
Edificações, instalações e outros	36 a 60 (*)	3.534.225	2.610.286
Depreciação acumulada		(379.770)	(296.799)
		<u>3.576.585</u>	<u>2.701.269</u>

Ágio por mais valia de ativos (**)

Aquisição de 100% da SISP			
Terrenos		20.034	20.034
Edificações, instalações e outros	40 (*)	8.777	8.777
Amortização acumulada		(1.882)	(1.686)
		<u>26.929</u>	<u>27.125</u>

Aquisição de 100% da Solway			
Terrenos		9.318	9.318
Edificações, instalações e outros	45 (*)	20.740	20.740
Amortização acumulada		(4.100)	(3.683)
		<u>25.958</u>	<u>26.375</u>

Subscrições de ações da JK Iguatemi			
Terrenos		5.433	5.433
Edificações, instalações e outros	60 (*)	3.133	3.133
Amortização acumulada		(131)	(78)
		<u>8.435</u>	<u>8.488</u>

Aquisição de 65,14% da RAS			
Edificações, instalações e outros	45 (*)	10.289	10.289
Amortização acumulada		(914)	(686)
		<u>9.375</u>	<u>9.603</u>
		<u>3.647.282</u>	<u>2.772.860</u>

- (*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.
- (**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 (b), a Companhia obteve financiamento para a construção do Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto e expansões do Shopping Center Iguatemi Campinas e Porto Alegre e capitalizou ao custo do ativo os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Até 31 de dezembro de 2014 a Companhia capitalizou o montante de R\$ 13.223 na controladora/consolidado (R\$5.585 na controladora e R\$23.485 no consolidado em 31 de dezembro de 2013).

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo Inicial	850.131	745.084	2.772.860	1.923.173
Adições	148.275	122.551	950.685	888.078
Baixas (*)	-	-	(957)	(747)
Depreciações	(23.393)	(17.504)	(75.306)	(37.644)
Saldo Final	975.013	850.131	3.647.282	2.772.860

- (*) Refere-se substancialmente a baixa parcial do custo dos terrenos na cidade de São José do Rio Preto e Votorantim, objeto de negociação de VGV (valor geral de vendas), conforme nota explicativa nº26.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que não há indicativo de mudança significativo no valor justo em 31 de dezembro de 2014, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2014			31.12.2013		
	Shoppings		Total	Shoppings		Total
	Shoppings em operação	anunciados (*)		Shoppings em operação	anunciados (*)	
Valor Justo	7.564.685	53.629	7.618.314	6.316.833	544.730	6.861.563
Área bruta locável própria (mil m2)	425	58	483	348	121	469

- (*) Refere-se a posição das expansões e novos shoppings.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente utilizando o fluxo de caixa descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

Taxa de desconto real	8,4% - 10,8% a.a.
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% - 3% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

10 Imobilizado

		Controladora				
		31.12.2014		31.12.2013		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	3.261	(1.695)	1.566	67
	Móveis e utensílios	10	3.290	(2.758)	532	1.049
	Equipamentos de informática	33,33	7.830	(6.514)	1.316	1.403
	Outros	20	2.720	(2.250)	470	67
			<u>17.101</u>	<u>(13.217)</u>	<u>3.884</u>	<u>2.586</u>

		Consolidado				
		31.12.2014		31.12.2013		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	10.144	(1.993)	8.151	6.605
	Móveis e utensílios	10	7.650	(3.302)	4.348	4.942
	Equipamentos de informática	33,33	8.283	(6.731)	1.552	1.645
	Outros	20	13.169	(7.250)	5.919	6.654
			<u>39.246</u>	<u>(19.276)</u>	<u>19.970</u>	<u>19.846</u>

A movimentação do imobilizado é como segue:

		Controladora				
		31.12.2013			31.12.2014	
		Custo		Baixas	Depreciações	Custo
		Líquido	Adições			Líquido
	Instalações, máquinas e equipamentos	67	1.783	-	(284)	1.566
	Móveis e utensílios	1.049	17	-	(534)	532
	Equipamentos de informática	1.403	371	-	(458)	1.316
	Outros	67	457	-	(54)	470
		<u>2.586</u>	<u>2.628</u>	<u>-</u>	<u>(1.330)</u>	<u>3.884</u>

	Consolidado						
	31.12.2013					31.12.2014	
	Custo Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Custo Líquido		
Instalações, máquinas e equipamentos	6.605	1.764	-	(218)	8.151		
Móveis e utensílios	4.942	36	-	(630)	4.348		
Equipamentos de informática	1.645	353	-	(446)	1.552		
Outros	6.654	458	-	(1.193)	5.919		
	<u>19.846</u>	<u>2.611</u>	<u>-</u>	<u>(2.487)</u>	<u>19.970</u>		

Com base na avaliação da administração não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

11 Intangível

	Controladora			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	27.601	(18.601)	9.000	11.709
Software em desenvolvimento (*)	4.231	-	4.231	6.211
Outros	6.190	(4.343)	1.847	1.019
	<u>38.022</u>	<u>(22.944)</u>	<u>15.078</u>	<u>18.939</u>

	Consolidado			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	11.804	-	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	76.365	-	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	27.601	(18.601)	9.000	11.709
Software em desenvolvimento (*)	4.231	-	4.231	6.211
Outros	8.383	(4.739)	3.644	2.671
	<u>128.384</u>	<u>(23.340)</u>	<u>105.044</u>	<u>108.760</u>

(*) Refere-se a implantação e melhorias dos módulos do ERP SAP, cuja amortização é realizada linearmente por cinco anos. Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo do Projeto Ícaro (SAP), e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.

A movimentação dos intangíveis é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo Inicial	18.939	19.530	108.760	108.868
Adições	3.593	5.236	4.071	5.773
Amortizações	(7.454)	(5.827)	(7.787)	(5.881)
Saldo Final	15.078	18.939	105.044	108.760

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Financiamentos, juros provisionados e outros encargos	530.831	345.919	947.817	789.794
	530.831	345.919	947.817	789.794
Circulante	57.891	55.394	125.751	111.575
Não circulante	472.940	290.525	822.066	678.219

Empréstimos e financiamentos por instituições financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
BNDES (a)	50.112	67.783	357.683	402.245
Banco Itaú Unibanco (b)	399.265	172.901	399.265	172.901
Banco Santander (c)	61.837	76.966	171.243	186.307
Banco Alfa (d)	18.490	26.942	18.490	26.942
Banco Votorantim (e)	45	92	54	164
Instituições não financeiras	1.082	1.235	1.082	1.235
	530.831	345.919	947.817	789.794

Composição da dívida por indexador:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
TJLP	85.200	119.102	361.206	425.185
TR	292.747	74.862	292.747	74.866
IPCA	-	146.307	28.896	172.083
CDI	150.155	2.104	259.560	111.441
Pré-Fixado	1.647	2.309	4.326	4.984
IGP - DI	1.082	1.235	1.082	1.235
	<u>530.831</u>	<u>345.919</u>	<u>947.817</u>	<u>789.794</u>

(*) TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 5,0% ao ano (5,0% em 31 de dezembro de 2013).

Cronograma da dívida:

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
2015	-	99.501	-	245.266
2016	49.147	-	139.617	-
2017 a 2018	39.003	38.629	180.626	169.805
2019 a 2031	384.790	152.395	501.823	263.148
	<u>472.940</u>	<u>290.525</u>	<u>822.066</u>	<u>678.219</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo inicial	345.919	322.930	789.794	719.190
Captações	230.000	150.348	243.039	304.303
Pagamentos	(65.164)	(147.644)	(124.655)	(284.923)
Juros provisionados	36.468	32.013	56.031	70.070
Custo de transação	(16.392)	(11.728)	(16.392)	(18.846)
Saldo final	<u>530.831</u>	<u>345.919</u>	<u>947.817</u>	<u>789.794</u>

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- (a) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,45% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de 4,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, e para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 24 meses

após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 71.948 (2013 R\$ 99.754) no consolidado.

Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a. sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 50.112 (2013 R\$67.783) na controladora e no consolidado.

Em 27 de dezembro de 2011, a SCIRP Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 141.441, para a construção do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,32% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de TJLP + 1,42% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, totalizando 6% a.a., para investimentos sociais. A carência é de 26 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. A empresa não irá utilizar o saldo do Subcrédito "B" R\$ 3.356. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 113.169 (2013 R\$ 128.827) no consolidado.

Em 09 de novembro de 2012, a CSC 41 Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 117.312, para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" com taxa de juros incidente de 2,26% a.a. acima da TJLP+1% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de IPCA + 5,14% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "C" a taxa é 2,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "D" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 36 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, sendo que até 31 de dezembro de 2014 foi liberado R\$ 114.853. Em 31 de dezembro de 2014, o saldo é de R\$ 122.453 (R\$ 105.881 em 2013) no consolidado.

Os contratos celebrados junto ao BNDES possuem obrigação de manutenção de índice financeiro ("*covenant*"), dentre os quais o atendimento da dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 3,0x. Em 31 de dezembro de 2014, o índice ficou acima do estabelecido. Entretanto, os contratos possibilitam a Administração a substituição do índices de *covenant* (em até 60 dias após notificação do BNDES do descumprimento) por apresentação de garantia real no valor de no mínimo de 130% do financiamento da dívida dele decorrente, ou por prestação de fiança bancária emitida por instituição financeira que possua grau de notória solvência á critério do BNDES. A Companhia se antecipou (mesmo não sendo notificada) e solicitou *waiver* para restabelecimento dos índices financeiros dos exercícios de 2014 e 2015, e alteração do limite do *covenant* para 3,5x dívida líquida / EBITDA a partir da medição do exercício de 2015, obtendo as aprovações junto ao BNDES em 10 de março de 2015, suspendendo assim a exigibilidade de apresentação de garantia real ou fiança bancária.

- (b) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A. e Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R\$83.676, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a. acima da TJLP +1% a.a. e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 36.400 (2013 R\$25.964) na controladora e no consolidado.

Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a ("swapado" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 148.830 (2013 R\$146.307) na controladora e no consolidado (2014 R\$148.830 - 2013 R\$ 146.307).

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 78.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 78.758 na controladora e no consolidado R\$ 78.758.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 152.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 153.477 na controladora e no consolidado R\$ 153.477.

- (c) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, com taxa de TR +11% a.a. (“swapado” para 99% CDI). Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. O contrato de swap e o respectivo empréstimo estão sendo tratados como uma única operação e não de forma separada, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, com cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Este contrato possui uma cláusula de “*covenants*”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2014. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 1.325 (R\$2.104 em 2013) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia, Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R\$18.000, com taxa de TR + 9,52% a.a., cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Este contrato possui uma cláusula de “*covenants*”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2014. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 4.044 (R\$6.417 em 2013) na controladora e no consolidado.

Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vende à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição com taxa de TR + 9,51% a.a.. Este contrato possui uma cláusula de “*covenants*”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2014. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 3.750 (R\$5.743 em 2013) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R\$97.519 com taxa de TR + 10% a.a.. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 52.719 (R\$62.706 em 2013) na controladora e R\$ 52.719 (R\$ 62.706 em 2013) no consolidado.

Em 31 de janeiro de 2013, a CSC 41 Participações Ltda, celebrou um financiamento com o Banco Santander, no valor de R\$ 115.000, para construção do Shopping Iguatemi Esplanda, em Votorantim/SP. Como garantia, a companhia apresentou Futuras edificações com fração ideal de 65,716% das futuras unidades autônomas designadas como Shopping e Estacionamento. O financiamento tem taxa juros CDI+1% a.a. Até 30 de setembro de 2014 tinha sido liberado R\$ 109.250. A amortização ocorrerá no prazo de 114 meses, através do Sistema de Amortização - Tabela Price a partir de 26 de julho de 2015. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 109.406 (R\$ 109.339 em 2013) no consolidado.

- (d) Em 11 de abril de 2013, o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas, contratou financiamento com o Banco Alfa, o repasse de Finame, no valor de R\$ 496, para aquisição de equipamentos (09 Estações automática de entrada, 09 Cancelas automática, 09 Estações automática de saída, 19 Cancelas automática, ao SCIC. O financiamento tem taxa de 3% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$290 (R\$348 em 2013) na controladora e no consolidado.
- (e) Em 15 de novembro de 2010, o Condomínio Shopping Center Iguatemi, contratou um financiamento com o Banco Votorantim, repasse de Finame, no valor de R\$ 351, para aquisição de equipamentos. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$37 (R\$92 em 2013) na controladora e R\$47 (R\$111 em 2013) no consolidado.

Em 15 de janeiro de 2011, o Condomínio Civil do Shopping Center Praia de Belas, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R\$ 73. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$7 (R\$14 em 2013) na controladora e no consolidado.

13 Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Debêntures 1º emissão	-	67.110
Debêntures 2º emissão	342.463	339.803
Debêntures 3º emissão	313.878	311.036
Debêntures 4º emissão	472.208	465.094
	<u>1.128.549</u>	<u>1.183.043</u>
Circulante	211.489	106.034
Não circulante	917.060	1.077.009

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Primeira emissão

Em 1º de junho de 2007, a Companhia fez a primeira emissão, para distribuição pública (“Oferta”), em série única, de 20.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com seu último pagamento em junho de 2014.

Segunda emissão

Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R\$10, perfazendo o valor total de R\$330.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011.

O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas sendo que a primeira foi em 1º de março de 2015 e a segunda em 1º de março de 2016.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de setembro de 2011 e o último ocorrerá na data do seu vencimento. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 13.594 (R\$ 10.682 em 31 de dezembro de 2013).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2014 totalizam R\$1.131 (não circulante - R\$226).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A segunda emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Terceira emissão

Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 e com valor nominal unitário de R\$10, perfazendo o valor total de R\$300.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012.

O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 14.931 (R\$ 12.090 em 31 de dezembro de 2013).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2014 totalizam R\$1.053 (não circulante - R\$721).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A terceira emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Quarta emissão

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R\$ 450.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços a Consumidos Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”) incidente sobre o valor Nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 25.504 (não circulante - R\$ 5.665) e R\$ 16.152 em 31 de dezembro de 2013.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2014 totalizam R\$3.296 (não circulante - R\$2.658).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A quarta emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Saldo inicial	1.183.043	778.519
Captações	-	450.000
Pagamentos	(182.304)	(160.062)
Custos de emissão	1.525	(2.691)
Juros provisionados	126.285	117.277
Saldo final	<u>1.128.549</u>	<u>1.183.043</u>

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
2015 2º emissão	-	165.000
2016 2º emissão	165.000	165.000
2017 3º emissão	150.000	150.000
2018 3º emissão	150.000	150.000
2019 4º emissão	200.000	200.000
2020 4º emissão	200.000	200.000
2021 4º emissão	50.000	50.000
2021 4º emissão Juros	5.665	2.238
	<u>920.665</u>	<u>1.082.238</u>
Custos de emissão a apropriar	(3.605)	(5.229)
	<u>917.060</u>	<u>1.077.009</u>

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
2º emissão	15/03/2011	331.285	(3.338)	327.947	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	10,80%
3º emissão	14/02/2012	301.159	(1.997)	299.162	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	11,01%
4º emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	12,35%
4º emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	10,14%

14 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda a pagar	-	-	12.014	13.241
Contribuição social a pagar	-	(17)	4.857	5.036
Tributos Diferidos (*)	37.159	23.745	70.845	39.597
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.099	2.676	4.632	5.349
Impostos parcelados (**)	-	30.558	-	33.080
Outros impostos e contribuições	106	60	1.690	1.831
	<u>39.364</u>	<u>57.022</u>	<u>94.038</u>	<u>98.134</u>
Circulante	2.205	13.053	23.163	36.904
Não circulante	37.159	43.969	70.875	61.230

(*) Os saldos abaixo são apurados substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre a taxa de depreciação contábil e fiscal.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda e contribuição social diferidos	36.004	23.306	64.919	36.372
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	1.155	439	5.926	3.225
	<u>37.159</u>	<u>23.745</u>	<u>70.845</u>	<u>39.597</u>

(**) Em composto substancialmente pelo Programa de Parcelamento de Tributos Federais referente à Lei nº 11.941/09, já que os débitos anteriormente parcelados foram reparcelados nesse programa em liquidados em novembro de 2014. Os valores do parcelamento eram compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda	-	8.401	-	8.401
Contribuição social	-	3.006	-	3.006
PIS	-	3.706	-	4.134
Cofins	-	14.943	-	16.867
INSS, FGTS e outros	-	502	-	672
	-	30.558	-	33.080
Circulante	-	10.342	-	11.462
Não circulante	-	20.216	-	21.618

Programa de Parcelamento de Tributos Federais - REFIS

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia e suas investidas aderiram ao parcelamento de débitos perante a Receita Federal e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, no chamado “Refis da Crise” conforme lei nº 11.941 de 2009, no montante original total de R\$10.095.

Em 30 de junho e 31 de julho de 2011, a Companhia consolidou os débitos com a Receita Federal, iniciando a amortização das dívidas sujeitas à liquidação.

A Companhia optou pelo pagamento desses débitos em 41 meses e não irá utilizar-se de créditos fiscais decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social para liquidação de juros e multas. Em 15 de agosto de 2014 foi liquidado os pagamento destes débitos.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, aderiu ao acordo de Refinanciamento de Tributos Federais (REFIS) no montante de R\$ 32.787, sendo que R\$ 14.902 de valor original e R\$ 17.885 de multas e juros, conforme as condições estabelecidas pela Lei 12.865/2013, de 9/10/2013, e pela Medida Provisória nº 627, de 11/11/2013.

A Companhia optou pelo pagamento das contribuições de Pis e Cofins em 30 meses e as demais contribuições em 60 meses, e não irá utilizar-se de créditos fiscais decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social para liquidação de juros e multas.

Em 25 de agosto de 2014, a Companhia amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, aderiu ao acordo de Refinanciamento de Tributos Federais (REFIS) no montante de R\$ 10.202, sendo que R\$ 8.509 de valor original e R\$ 1.692 de multas e juros, conforme as condições estabelecidas pela Lei 12.966/2014.

Em 28 de novembro de 2014, a Companhia compensou créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos para a quitação de 70% de todos os valores do REFIS em aberto. Os demais 30% foram quitados em dinheiro, conforme estabelece a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15, de 22 de agosto de 2014.

15 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Não circulante:				
Corella (i)	24.143	22.592	24.143	22.592
Trabalhistas	49	2	477	411
Outros (ii)	115	317	1.626	732
	24.307	22.911	26.246	23.735
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(11.827)	(10.276)	(11.827)	(10.276)
	12.480	12.635	14.419	13.459

b. Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

- (i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia, totaliza uma provisão de R\$ 24.143 (R\$ 22.592 em 2013). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos administrativos de cobrança de ISS pela prefeitura de Campinas (controladora) e IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba (consolidado), que perfazem em 31 de dezembro de 2014, na controladora, o montante total de R\$115 (R\$ 317 em 2013) e, no consolidado, de R\$ 1.626 (R\$ 732 em 2013).

Trabalhistas

A Companhia e suas investidas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados e por funcionários de empresas terceirizadas, nos quais figuram como responsável solidária. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a companhia constituiu uma provisão, em 31 de dezembro de 2014 R\$ 49 (R\$ 2 em 2013) e R\$ 477 no consolidado (R\$ 411 em 2013).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas investidas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2014, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$27.137 (R\$41.941 em 2013), no consolidado R\$30.448 (R\$46.172 em 2013), em processos cíveis na controladora R\$ 12.549 (R\$22 em 2013), no consolidado R\$67.115 (R\$ 3.020 em 2013) e processos indenizatórios na controladora R\$ 996 (R\$ 3.018 em 2013) e no consolidado R\$ 110 (R\$ 4.925 em 2013). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na nota explicativa nº 22 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo inicial	12.635	28.110	13.459	33.455
Provisões líquidas de reversões	(155)	(16.285)	960	(20.974)
Encargos financeiros	-	810	-	978
Saldo final	12.480	12.635	14.419	13.459

16 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Retenções contratuais (a)	-	-	1.548	19.431
Aquisição do terreno São José Rio Preto (b)	-	-	-	4.980
Aquisição do terreno Nova Lima BH (c)	718	718	718	718
Aquisição participação Outlet (d)	-	-	14.149	13.280
Aquisição do terreno Tijucas SC (e)	2.700	-	2.700	-
Recompra de pontos	30	435	30	435
Repasse contratual Co-part Previ (f)	-	-	7.894	5.267
Outras contas a pagar	4.115	8.245	12.244	14.384
	7.563	9.398	39.283	58.495
Circulante	4.825	9.305	34.987	24.453
Não circulante	2.738	93	4.296	34.042

- (a) Retenção para indenizações após a venda do Shopping Center Boulevard Iguatemi Rio.
- (b) Referia-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em São José do Rio Preto.
- (c) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em Minas Gerais.
- (d) Saldo remanescente do contas a pagar, referente a aquisição da fração de 41,0% do Outlet Premium em Novo Hamburgo - RS. Este saldo é atualizado pelo IPCA (IBGE), com liquidação prevista para 30 de junho de 2015.
- (e) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento no município de Tijucas em Santa Catarina.
- (f) Refere-se ao repasse das luvas recebidas conforme contrato de venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada á PREVI.

17 Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

18 Instrumentos financeiros

18.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas investidas, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

18.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.12.2014				31.12.2013			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total
Ativo								
Títulos disponíveis para negociação	639.078	-	-	639.078	1.017.783	-	-	1.017.783
Títulos mantidos até o vencimento	-	17.412	-	17.412	-	-	-	-
Contas a receber	-	128.511	-	128.511	-	113.266	-	113.266
Outras contas a receber	-	129.714	-	129.714	-	109.148	-	109.148
Empréstimos a receber	-	6.660	-	6.660	-	5.677	-	5.677
Créditos com outras partes relacionadas	-	104.626	-	104.626	-	107.433	-	107.433
Total	639.078	386.923	-	1.026.001	1.017.783	335.524	-	1.353.307
Passivos								
Obrigações trabalhistas	-	-	20.883	20.883	-	-	21.836	21.836
Fornecedores	-	-	40.654	40.654	-	-	29.442	29.442
Empréstimos e financiamentos	-	-	947.817	947.817	-	-	789.794	789.794
Debêntures e encargos	-	-	1.128.549	1.128.549	-	-	1.183.043	1.183.043
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	-	54.446	54.446	-	-	44.873	44.873
Outras contas a pagar	-	-	39.283	39.283	-	-	58.495	58.495
Total	-	-	2.231.632	2.231.632	-	-	2.127.483	2.127.483

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa estão registrados nas informações trimestrais pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como “não circulantes”.

Estima-se que os saldos de aluguéis e outras contas a receber e das contas a pagar aos fornecedores, registrados pelos valores contábeis, estejam próximos de seus valores justos de mercado, dado o curto prazo das operações realizadas.

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se a fundos de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.

18.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas investidas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas estão apresentados a seguir:

c. Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas investidas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

d. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

e. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	656.490	1.057.145
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.076.366)	(1.972.837)
Posição Financeira Líquida	(1.419.876)	(915.692)
 Patrimônio líquido	 2.493.805	 2.317.533

f. Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

g. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

h. Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

- *Crédito Imobiliário - FUNCEF (IGTA 500000)*

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário		
			Provável	Possível	Remoto
Premissas			11,57%	14,46%	17,36%
Santander	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	78	69	61

- *CRI*

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Provável	Possível	Remoto
Premissas			10,81%	13,51%	16,22%
Itaú BBA	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	(9.532)	(13.669)	(17.749)

Os swaps estão sendo tratados em conjunto com as operações de empréstimo ao qual estão vinculadas, como uma única operação, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, conforme nota explicativa nº 12.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, TJLP e principalmente ao CDI. O risco está associado à elevação dessas taxas.

Na data de encerramento do período findo de 31 de dezembro de 2014, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Cabe ressaltar que a taxa TJLP se mantém estável sofrendo pequenas reduções ao longo dos últimos 4 anos. Entre julho de 2009 e junho de 2012 a taxa era de 6% a.a, sendo reduzida para 5,5% a.a. em julho de 2012 e posteriormente, em janeiro de 2013, para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa vigente em 30 de setembro 0%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

Em 31 de dezembro de 2014, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, à TJLP, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das elevações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 3.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

- *Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:*

Operação	Risco individual	Controladora					Consolidado				
		2014					2014				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	130.549	201.930	124.371	43.416	500.266	143.518	232.577	161.856	181.385	719.336
Dívidas em TR	Manutenção TR	27.272	50.848	47.898	141.252	267.270	27.272	50.848	47.898	141.252	267.270
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	6.384	3.911	-	-	10.295	29.080	29.180	7.337	593	66.190
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	2.418	5.287	5.944	6.767	20.416	2.418	12.930	7.693	7.155	30.196
Total vinculado a taxas de juros		<u>166.623</u>	<u>261.976</u>	<u>178.213</u>	<u>191.435</u>	<u>798.247</u>	<u>202.288</u>	<u>325.535</u>	<u>224.784</u>	<u>330.385</u>	<u>1.082.992</u>
Cenário Possível											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	147.757	247.629	152.861	53.695	601.942	162.361	280.023	195.496	233.974	871.854
Dívidas em TR	Elevação em TR	27.320	51.168	48.622	149.044	276.154	27.320	51.168	48.622	149.044	276.154
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	7.270	4.457	-	-	11.727	33.368	33.512	8.440	682	76.002
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	2.422	5.418	6.275	7.359	21.474	2.422	13.308	8.147	7.785	31.662
Total vinculado a taxas de juros		<u>184.769</u>	<u>308.672</u>	<u>207.758</u>	<u>210.098</u>	<u>911.297</u>	<u>225.471</u>	<u>378.011</u>	<u>260.705</u>	<u>391.485</u>	<u>1.255.672</u>
Cenário Remoto											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	164.712	292.744	180.984	63.838	702.278	180.913	326.917	229.108	293.908	1.030.846
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	27.368	51.488	49.353	157.023	285.232	27.368	51.488	49.353	157.023	285.232
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	8.145	4.997	-	-	13.142	37.611	37.796	9.532	771	85.710
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	2.427	5.551	6.619	7.993	22.590	2.427	13.697	8.622	8.461	33.207
Total vinculado a taxas de juros		<u>202.652</u>	<u>354.780</u>	<u>236.956</u>	<u>228.854</u>	<u>1.023.242</u>	<u>248.319</u>	<u>429.898</u>	<u>296.615</u>	<u>460.163</u>	<u>1.434.995</u>

• *Impactos estimados nas dívidas da Companhia:*

Operação	Controladora					Consolidado				
	2014					2014				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	17.208	45.699	28.490	10.279	101.676	18.843	47.446	33.640	52.589	152.518
Dívidas em TR	48	320	724	7.792	8.884	48	320	724	7.792	8.884
Dívidas em TJLP	886	546	-	-	1.432	4.288	4.332	1.103	89	9.812
Dívidas em IPCA	4	131	331	592	1.058	4	378	454	630	1.466
Total de impacto	18.146	46.696	29.545	18.663	113.050	23.183	52.476	35.921	61.100	172.680
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	34.163	90.814	56.613	20.422	202.012	37.395	94.340	67.252	112.523	311.510
Dívidas em TR	96	640	1.455	15.771	17.962	96	640	1.455	15.771	17.962
Dívidas em TJLP	1.761	1.086	-	-	2.847	8.531	8.616	2.195	178	19.520
Dívidas em IPCA	9	264	675	1.226	2.174	9	767	929	1.306	3.011
Total de impacto	36.029	92.804	58.743	37.419	224.995	46.031	104.363	71.831	129.778	352.003

19 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

a. Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda e contribuição social - correntes	4.255	402	(43.007)	(37.799)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	30.306	(4.241)	21.217	(2.872)
	34.561	(3.839)	(21.790)	(40.671)

As despesas com imposto de renda e contribuição social correntes e diferidas, no exercício de 2014, foram impactadas positivamente pelo reconhecimento de créditos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social de exercícios anteriores, no montante de R\$ 16.808. Deste montante, (i) R\$ 6.102 são relativos a créditos resultantes da aplicação do art. 2º da Lei 12.973/14, referente a dedutibilidade dos gastos com a emissão de ações da Companhia ocorrida em 2013, (ii) R\$ 6.690 são relativos à aplicação do art. 4º da Lei 11.941/2009, referente a não computação na base de cálculo de imposto de renda e contribuição social da parcela equivalente à redução do valor das multas, juros e encargo legal em decorrência da adesão ao REFIS pela Companhia, ocorrida em dezembro de 2013 e (iii) R\$ 4.016 relativos às reapresentações das DIPJs de 2010 a 2013 em função da regularização de pagamentos de INSS do mesmo período. Vale ressaltar que os créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos registrados neste período, além dos já existentes até então, foram utilizados para a quitação de 70% de todos os valores do REFIS conforme nota explicativa nº 14. Os demais 30% foram quitados em dinheiro, conforme estabelece a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15, de 22 de agosto de 2014.

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	194.685	188.471	252.499	224.956
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(66.193)	(64.080)	(85.850)	(76.485)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	78.325	67.525	2.491	8.269
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	45.214	24.342
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	4.255	(402)	4.224	(402)
Exclusões (adições) permanentes e outros	18.174	(6.882)	12.131	3.605
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	34.561	(3.839)	(21.790)	(40.671)
Alíquota efetiva - %	17,8%	-2,0%	-8,6%	-18,1%

20 Patrimônio líquido - controladora

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.261.728 (R\$1.261.728 em 31 de dezembro de 2013) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2013). O capital social realizado da Companhia é de R\$1.231.313 (R\$1.232.002 em 31 de dezembro de 2013), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 (R\$29.725 em 31 de dezembro de 2013) em conta redutora de patrimônio líquido.

Em 08 de maio de 2013, a Companhia requereu perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e a CVM, respectivamente, o registro da oferta pública de distribuição primária de 18.400.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia. Em 04 de junho de 2013, o preço por ação foi fixado em R\$23,50, perfazendo o montante total de R\$ 432.400.

Em 04 de junho de 2013, em reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o aumento de capital de R\$ 376.000, mediante a emissão, para subscrição pública, de 16.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão por ação de R\$23,50, integralizadas à vista, conforme procedimentos previstos na regulamentação em vigor e no prospecto da oferta pública.

Em 27 de junho de 2013, em reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o aumento de capital de R\$ 49.364, mediante a emissão, para subscrição pública, de 2.100.600 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão por ação de R\$23,50, integralizadas à vista, conforme procedimentos previstos na regulamentação em vigor e no prospecto da oferta pública. O aumento do capital social foi contabilizado em 2 de julho de 2013, condicionado ao recebimento subsequente do montante.

Os aumentos de capital foram contabilizados líquidos dos custos das transações de R\$17.221.

Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

- (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.
- (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam investidas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082.

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$26.648 (R\$25.035 em 31 de dezembro de 2013).

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de agosto de 2013, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.766.115 ações de sua própria emissão, por meio da controladora. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das informações anuais estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2014, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$5.357 dividido em 236.500 ações ordinárias.

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2014 era de R\$5.818 (R\$19.017 em 31 de dezembro de 2013), sendo R\$24,60 por ação (R\$22,30 em 31 de dezembro de 2013).

c. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capita social, conforme estatuto social.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

d. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

Distribuição de dividendos

Conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 24 de abril de 2014, foi aprovada a distribuição dividendos mínimos obrigatórios para exercício findo em 31 de dezembro de 2013, no montante de R\$ 43.850, além de dividendos adicionais complementares no montante de R\$ 11.510. Em Ata de Reunião do Conselho, realizada em 11 de junho de 2014, foi aprovada a distribuição de dividendos complementares no valor de R\$ 4.663.

21 Lucro por ação

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	1,30	1,05
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	1,30	1,04

a. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	229.246	184.632
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	175.970.786	176.155.983

b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	229.246	184.632

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	175.970.786	176.155.983
Quantidade média ponderada das opções de empregados	729.187	1.210.906
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	176.699.973	177.366.889

22 Seguros

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de Riscos Nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e com a Itaú Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$533.006 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2015.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	248.393	71.255	319.648
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	300.937	227.069	528.006
Shopping Center Iguatemi São Carlos	91.192	17.508	108.700
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	182.145	118.606	300.751
Shopping Center Iguatemi Campinas	295.107	118.046	413.153
Power Center	17.675	4.447	22.122
Iguatemi Empresa de Shopping Centers Ltda	7.117	-	7.117
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	169.509	40.048	209.557
Market Place Shopping Center	164.025	61.519	225.544
Market Place - Tower I	65.163	15.818	80.981
Market Place - Tower II	59.362	15.818	75.180
Shopping Center Galleria	111.315	35.623	146.938
Shopping Center Iguatemi Brasília	179.268	63.921	243.189
Shopping Center Iguatemi Alphaville	201.969	49.822	251.791
Shopping Center Esplanada	75.081	51.220	126.301
Shopping Center Iguatemi JK	288.720	87.592	376.312
Outlet Novo Hamburgo	80.000	11.622	92.622
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	173.083	29.064	202.147
Shopping Center Iguatemi Esplanada	274.973	41.993	316.966
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	213.355	29.373	242.728

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades.

Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expreso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2015. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R\$10.000 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados com sublimite de R\$ 40.000; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boites e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica (sublimite de R\$1.000); (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R\$500); (k) alagamento/ inundação para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

23 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Aluguéis	173.986	159.604	410.609	312.805
Co-Participações	4.779	3.828	37.581	11.983
Estacionamento	34.841	32.028	106.449	75.494
Prestação de serviços	12.395	7.908	62.266	55.724
Outros	1.183	557	3.592	2.408
Impostos e contribuições	(19.383)	(17.992)	(43.331)	(39.545)
Receita líquida de aluguéis e serviços	207.801	185.933	577.166	418.869

24 Custo dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, apresentamos, a seguir, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

a. Controladora

	31.12.2014			31.12.2013		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	22.468	10.603	33.071	17.429	8.875	26.304
Pessoal	17.103	27.064	44.167	15.955	24.455	40.410
Remuneração baseado em ações	-	5.003	5.003	-	8.559	8.559
Serviços de terceiros	7.985	11.348	19.333	7.877	14.179	22.056
Fundo de promoção	4.144	-	4.144	4.435	-	4.435
Estacionamento	13.661	-	13.661	12.550	-	12.550
Outros	13.963	15.338	29.301	13.992	15.289	29.281
	79.324	69.356	148.680	72.238	71.357	143.595

b. Consolidado

	31.12.2014			31.12.2013		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	67.838	17.742	85.580	36.302	10.770	47.072
Pessoal	29.345	31.036	60.381	28.001	28.953	56.954
Remuneração baseado em ações	-	5.003	5.003	-	8.559	8.559
Serviços de terceiros	12.964	13.985	26.949	6.885	23.784	30.669
Fundo de promoção	8.432	-	8.432	7.526	-	7.526
Estacionamento	34.504	-	34.504	21.566	-	21.566
Outros	26.868	16.999	43.867	18.333	21.331	39.664
	179.951	84.765	264.716	118.613	93.397	212.010

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receitas financeiras:				
Juros ativos	13.308	7.281	17.111	9.715
Variações monetárias e cambiais ativas	6.001	1.256	13.190	9.387
Rendimentos de aplicações financeiras	58.849	73.473	77.116	91.820
Outras receitas financeiras	1.177	942	1.226	942
	<u>79.335</u>	<u>82.952</u>	<u>108.643</u>	<u>111.864</u>

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(36.706)	(42.313)	(79.777)	(64.974)
Variações monetárias e cambiais passivas	(76)	(162)	(2.757)	(1.080)
Atualização de provisão para contingências	-	(263)	-	(301)
Encargos de debêntures	(128.588)	(99.864)	(129.670)	(100.675)
Impostos e taxas	(53)	(109)	(196)	(497)
Outras despesas financeiras	(7.154)	(5.853)	(9.315)	(8.349)
	<u>(172.577)</u>	<u>(148.564)</u>	<u>(221.715)</u>	<u>(175.876)</u>

26 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Outras receitas operacionais:				
Receita na revenda de ponto	10.475	7.100	17.290	12.324
Ganho na alienação de imóveis (*)	40	467	31.882	41.036
Taxas e multas contratuais	2.378	2.222	5.738	3.748
Outras	1.391	3.350	2.551	4.016
	<u>14.284</u>	<u>13.139</u>	<u>57.461</u>	<u>61.124</u>

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Outras despesas operacionais:				
Outras (**)	(15.847)	-	(11.666)	(3.337)
	<u>(15.847)</u>	<u>-</u>	<u>(11.666)</u>	<u>(3.337)</u>

- (*) Em 31 de dezembro de 2014 o saldo refere-se substancialmente a venda de frações dos terrenos para construção de torres residenciais na cidade de São José do Rio Preto e Votorantim e um hotel também na cidade de Votorantim. Em 31 de dezembro de 2013 o saldo refere-se substancialmente a venda de terreno na modalidade de permuta física, para construção de torres comerciais no futuro shopping Center na cidade de São José do Rio Preto.
- (**) Em 31 de dezembro de 2014 o saldo refere-se substancialmente a adesão ao acordo de Refinanciamento de Tributos Federais (REFIS), conforme nota explicativa nº 14.

27 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho da Companhia.

28 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A.. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 413 (R\$ 582 em 31 de dezembro de 2013).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de março de 2014, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$6.788. Os pagamentos são feitos anualmente.

c. Plano de remuneração baseado em ações

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações (“Plano”) para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

Critérios gerais dos programas de outorga

Programa 2008

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 (“Programa 2008”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R\$13,78 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Programa 2012

Em 14 de Agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2012 (“Programa 2012”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas. O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2012, na data de outorga é de R\$ 18,00 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de outorga (31 de março de 2012), ao qual foi aplicado um desconto de 10%. O preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	3.746.000	16,56	3.870.000	17,58
Opções exercidas	(748.800)	17,71	(124.000)	16,01
Opções em circulação no fim do exercício	2.997.200	17,76	3.746.000	16,56

As opções de compra de ações em circulação no final de cada período têm as seguintes características:

Data	Opções em circulação			Opções exercíveis no fim do período
	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R\$)	
31 de dezembro de 2013	3.746.000	58	16,47 - 16,56	1.760.000
31 de dezembro de 2014	2.997.200	46	17,66 - 17,76	1.011.200

Impactos no resultado e no patrimônio líquido

A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R\$ 5.003 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 8.559 em 31 de dezembro de 2013), o impacto no patrimônio líquido é de R\$ 689 devido ao registro da provisão mais as opções exercidas no exercício.

Para o cálculo da despesa, foi utilizada uma taxa esperada de cancelamento das opções de 5%.

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação “Black-Scholes”. Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para período. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base na volatilidade histórica de 4 anos anteriores a data de outorga.

29 Demonstrações dos fluxos de caixa

a. Caixa e equivalentes de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa é composto por caixa e banco mais as aplicações de liquidez imediata, conforme demonstrada na nota explicativa nº 3.

b. Transações não caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a Companhia capitalizou juros no montante de R\$ 13.223 na controladora e no consolidado.

c. Obtenção de controle de investida

Conforme nota explicativa 8 (e), em 11 de abril de 2014, a Companhia finalizou a aquisição de 14% da propriedade do Shopping JK Iguatemi por R\$ 178.090, passando a ter o controle das investidas JKIG e JKES. Os fluxos de caixa agregados advindos da obtenção de controle foram apresentados separadamente e classificados como atividade de investimento, conforme apresentado a seguir:

Caixa e equivalente de caixa	11.459
Contas a receber	13.159
Outros ativos	13.455
Propriedade para investimento	492.831
Passivo circulante	(19.147)
Passivo não circulante	(108.082)
Ativos e passivos líquidos adquiridos	<u>403.675</u>
Eliminação do saldo inicial de investimento não consolidado	<u>(225.585)</u>
Preço total de compra da propriedade para investimento liquidado em caixa	<u>178.090</u>
Caixa adquirido das investidas JKIG e JKES	<u>(11.459)</u>
Caixa pago pela propriedade líquido do caixa adquirido	<u>166.631</u>

30 Compromissos assumidos

Em julho de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Jundiaí, no Estado de São Paulo, em conjunto com o Grupo F. A. Oliva, por meio da empresa Oliva OS Administração de Bens Ltda. O projeto contempla, além do shopping center, torres comerciais e um complexo residencial de alto padrão. A área total do terreno é de 225.000 m², sendo 103,5 mil m² destinados à construção do shopping. A Companhia terá uma participação de 79% no shopping center e será responsável pelo desenvolvimento e pela administração deste. O investimento total está estimado em R\$112.200 líquido de luvas. O Projeto está pendente de aprovação e terá seu masterplan revisitado.

Em 20 de Dezembro de 2013, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção de um Premium Outlet em Nova Lima, região metropolitana de Belo Horizonte. O Premium Outlet terá 30.300 m² de ABL, onde a Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 140.700. A previsão de inauguração do Premium Outlet é de out/2016.

Em 04 de Fevereiro de 2014, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção de um Premium Outlet em Tijucas, região metropolitana de Florianópolis - SC. O Premium Outlet terá 30.000 m² de ABL, com conclusão prevista para Abril de 2016. A Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 147.100.

31 Outras informações

A Lei n° 12.973/14 e as Instruções Normativas da Receita Federal do Brasil n° 1.397/13, n° 1.493/14, n° 1.515/14 e n° 1.520/14, trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da lei entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de sua aplicação antecipada para o ano-calendário de 2014, cuja manifestação deveria ser realizada na Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais - DCTF de agosto de 2014, e ainda ser confirmada ou alterada na DCTF de dezembro de 2014. Assim, a Administração ratifica seu entendimento inicial de que não há indicações de efeitos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia, sendo assim, a Administração optou pela adoção a partir de 1° de janeiro de 2015.

Proposta de Orçamento de Capital

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2015 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2014, no montante de R\$ 163.338.000,00 (cento e sessenta e três milhões, trezentos e trinta e oito mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender parcialmente às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	<u>R\$ milhões</u>
Aplicações	
<u>Investimentos em novos empreendimentos</u>	
- Outlet Tijuca (inauguração em Abr/2016)	64,0
- Outlet Nova Lima (inauguração em Out/2016)	24,0
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos</u>	
- Shopping Center Iguatemi Campinas (inauguração em 2015)	33,0
- Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (inauguração em 2015)	37,5
- Revitalizações	20,0
Total das aplicações	<u>178,5</u>
Fontes	
Retenção de lucros	163,3
Outras fontes de financiamento	15,2
Total das fontes	<u>178,5</u>

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras e, com base no Parecer dos Auditores Independentes, a KPMG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2014 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembléia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 17 de março de 2015

Aparecido Carlos Correia Galdino
Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho
Conselheiro Fiscal

Jussara Machado Serra
Conselheira Fiscal

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2014.

São Paulo, 17 de março de 2015

Carlos Jereissati
Presidente

Cristina Anne Betts
Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Declaração dos Diretores sobre as Parecer dos Auditores Independentes

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2014.

São Paulo, 17 de março de 2015

Carlos Jereissati
Presidente

Cristina Anne Betts
Diretora Financeira e de Relações com Investidores

ANEXO 14

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DO TRIMESTRE ENCERRADO EM 31 DE JUNHO DE 2015

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 30/06/2015	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2014 à 30/06/2014	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 30/06/2015	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2014 à 30/06/2014	19
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	80
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	82
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2015
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	176.611.578
Preferenciais	0
Total	176.611.578
Em Tesouraria	
Ordinárias	202.700
Preferenciais	0
Total	202.700

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
1	Ativo Total	4.220.262	4.311.179
1.01	Ativo Circulante	225.676	531.774
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	27.771	161.743
1.01.02	Aplicações Financeiras	118.709	291.998
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	118.709	291.998
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	118.709	291.998
1.01.03	Contas a Receber	41.608	42.711
1.01.03.01	Clientes	33.933	37.222
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.675	5.489
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.175	22.257
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.175	22.257
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.388	173
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.025	12.892
1.01.08.03	Outros	17.025	12.892
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	1.206	641
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	15.819	12.251
1.02	Ativo Não Circulante	3.994.586	3.779.405
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	350.105	516.924
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	17.412
1.02.01.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	17.412
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	18.495	0
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	18.495	0
1.02.01.03	Contas a Receber	8.686	8.723
1.02.01.03.01	Clientes	8.686	8.723
1.02.01.06	Tributos Diferidos	45.734	32.975
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	45.734	32.975
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	270.394	454.996
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	171.745	391.362
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	98.649	63.634
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	6.796	2.818
1.02.01.09.04	Empréstimo a Receber	5.787	1.852
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	942	900
1.02.01.09.07	Outros ativos Não Circulantes	67	66
1.02.02	Investimentos	3.627.254	3.243.519
1.02.02.01	Participações Societárias	2.574.019	2.268.506
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.560.703	2.257.495
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	2.313	0
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	11.003	11.011
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.053.235	975.013
1.02.03	Imobilizado	3.295	3.884
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.295	3.884
1.02.04	Intangível	13.932	15.078
1.02.04.01	Intangíveis	13.932	15.078
1.02.04.01.03	Softwares	13.932	15.078

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
2	Passivo Total	4.220.262	4.311.179
2.01	Passivo Circulante	355.702	356.595
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.732	18.538
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.732	18.538
2.01.02	Fornecedores	7.417	7.201
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.417	7.201
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.828	2.205
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.574	1.806
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	1.574	1.806
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.254	399
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	264.892	269.380
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	58.394	57.891
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	58.394	57.891
2.01.04.02	Debêntures	206.498	211.489
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.649	-1.876
2.01.04.02.02	Debêntures	208.147	213.365
2.01.05	Outras Obrigações	63.833	59.271
2.01.05.02	Outros	63.833	59.271
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	60.000	54.446
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	3.833	4.825
2.02	Passivo Não Circulante	1.293.319	1.467.396
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.206.180	1.390.000
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	449.989	472.940
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	449.989	472.940
2.02.01.02	Debêntures	756.191	917.060
2.02.02	Outras Obrigações	17.222	14.947
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.491	12.209
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	14.491	12.209
2.02.02.02	Outros	2.731	2.738
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	2.731	2.738
2.02.03	Tributos Diferidos	43.807	37.159
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	43.807	37.159
2.02.03.01.01	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	42.623	36.004
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	1.184	1.155
2.02.04	Provisões	18.835	18.179
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.411	12.480
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	49	49
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	12.316
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	46	115
2.02.04.02	Outras Provisões	6.424	5.699
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	6.424	5.699
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	7.275	7.111
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	7.275	7.111
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	7.275	7.111
2.03	Patrimônio Líquido	2.571.241	2.487.188
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
2.03.02	Reservas de Capital	471.243	473.382
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.857	-5.348
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	27.018	26.648
2.03.04	Reservas de Lucros	776.939	782.493
2.03.04.01	Reserva Legal	73.749	73.749
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	703.190	708.744
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	91.746	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2014 à 30/06/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	54.869	106.081	50.903	98.991
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.380	-41.630	-18.602	-36.939
3.03	Resultado Bruto	33.489	64.451	32.301	62.052
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	43.800	81.664	27.628	60.858
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.369	-32.833	-16.417	-33.117
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	9.560	11.014	1.777	4.649
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-19	-1.672	-80	-270
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	49.628	105.155	42.348	89.596
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	77.289	146.115	59.929	122.910
3.06	Resultado Financeiro	-30.737	-60.615	-14.777	-28.604
3.06.01	Receitas Financeiras	11.964	26.721	27.127	50.532
3.06.02	Despesas Financeiras	-42.701	-87.336	-41.904	-79.136
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.552	85.500	45.152	94.306
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	679	6.246	4.480	3.517
3.08.02	Diferido	679	6.246	4.480	3.517
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	47.231	91.746	49.632	97.823
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	47.231	91.746	49.632	97.823
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,26770	0,52004	0,28309	0,55671
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,26648	0,51757	0,28187	0,55439

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2014 à 30/06/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
4.01	Lucro Líquido do Período	47.231	91.746	49.632	97.823
4.03	Resultado Abrangente do Período	47.231	91.746	49.632	97.823

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	263.551	25.110
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	91.479	125.799
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	91.746	97.823
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	18.181	15.902
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	688	0
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-105.155	-89.596
6.01.01.05	Variações Monetárias líquidas	85.297	103.218
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-6.246	-3.517
6.01.01.08	Provisão para pagamento baseado em ações	1.439	1.982
6.01.01.09	Provisão para programa de Bonificação	5.975	2.010
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.155	112
6.01.01.11	Perda (Ganho) de Participação	457	0
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-2.058	-2.135
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	262.184	-28.424
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	2.171	2.221
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	3.082	1.704
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-4.500	250
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	262.204	-13.745
6.01.02.06	Outros Ativos	-5.797	-1.358
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-1.215	-610
6.01.02.09	Fornecedores	216	-1.834
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	758	-4.100
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-7.781	-6.558
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	2.282	-1.957
6.01.02.13	Contas a Pagar	8.542	-935
6.01.02.14	Receitas Diferidas	2.222	-1.502
6.01.03	Outros	-90.112	-72.265
6.01.03.02	Pagamento de Juros	-90.114	-72.265
6.01.03.03	Outros	2	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-187.605	-26.025
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-392.500	-217.873
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	102.754	76.746
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-70.065	-196.970
6.02.08	Aplicações Financeiras	172.206	313.165
6.02.10	Outros	0	-1.093
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-209.918	-172.887
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-196.799	-108.881
6.03.02	Dividendos Pagos	0	-60.000
6.03.06	Ações em Tesouraria	-13.119	-3.317
6.03.07	Outros	0	-689
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-133.972	-173.802
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	161.743	208.887
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.771	35.085

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/06/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-2.139	-5.554	0	0	-7.693
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-13.119	0	0	0	-13.119
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.554	0	0	-5.554
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	10.619	0	0	0	10.619
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	361	0	0	0	361
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	91.746	0	91.746
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	91.746	0	91.746
5.07	Saldos Finais	1.231.313	471.243	776.939	91.746	0	2.571.241

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/06/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	-689	1.267	-16.150	0	0	-15.572
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-689	0	0	0	0	-689
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.317	0	0	0	-3.317
5.04.06	Dividendos	0	0	-16.150	0	0	-16.150
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	2.604	0	0	0	2.604
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	1.980	0	0	0	1.980
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.823	0	97.823
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.823	0	97.823
5.07	Saldos Finais	1.231.313	458.890	607.716	97.823	0	2.395.742

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
7.01	Receitas	125.385	113.277
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	117.182	109.823
7.01.02	Outras Receitas	9.358	3.566
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.155	-112
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-26.413	-31.717
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-17.651	-18.361
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.762	-13.356
7.03	Valor Adicionado Bruto	98.972	81.560
7.04	Retenções	-18.181	-15.902
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18.181	-15.902
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	80.791	65.658
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	131.876	140.128
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	105.155	89.596
7.06.02	Receitas Financeiras	26.721	50.532
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	212.667	205.786
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	212.667	205.786
7.08.01	Pessoal	28.067	20.483
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.355	14.742
7.08.01.02	Benefícios	6.781	3.856
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.931	1.885
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.705	5.656
7.08.02.01	Federais	1.582	4.472
7.08.02.03	Municipais	1.123	1.184
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	90.149	81.824
7.08.03.01	Juros	83.960	75.059
7.08.03.02	Aluguéis	2.893	2.708
7.08.03.03	Outras	3.296	4.057
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	91.746	97.823
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	91.746	97.823

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
1	Ativo Total	4.741.653	4.910.968
1.01	Ativo Circulante	552.750	882.855
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	68.827	238.905
1.01.02	Aplicações Financeiras	281.258	400.173
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	281.258	400.173
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	281.258	400.173
1.01.03	Contas a Receber	137.769	186.650
1.01.03.01	Clientes	90.648	110.302
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	47.121	76.348
1.01.04	Estoques	6.521	5.935
1.01.06	Tributos a Recuperar	26.960	27.951
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	26.960	27.951
1.01.07	Despesas Antecipadas	10.063	6.431
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.352	16.810
1.01.08.03	Outros	21.352	16.810
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	3.645	2.400
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	17.707	14.410
1.02	Ativo Não Circulante	4.188.903	4.028.113
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	288.986	242.224
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	17.412
1.02.01.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	17.412
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	18.495	0
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	18.495	0
1.02.01.03	Contas a Receber	65.701	71.575
1.02.01.03.01	Clientes	18.564	18.209
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	47.137	53.366
1.02.01.06	Tributos Diferidos	57.993	40.214
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	57.993	40.214
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	134.097	104.626
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	134.097	104.626
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	12.700	8.397
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	8.981	4.260
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	3.652	4.068
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Circulantes	67	69
1.02.02	Investimentos	3.776.994	3.660.875
1.02.02.01	Participações Societárias	13.532	13.593
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	13.532	13.593
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.763.462	3.647.282
1.02.03	Imobilizado	19.134	19.970
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.134	19.970
1.02.04	Intangível	103.789	105.044
1.02.04.01	Intangíveis	103.789	105.044
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimento	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	15.620	16.875

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
2	Passivo Total	4.741.653	4.910.968
2.01	Passivo Circulante	486.362	511.373
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	19.416	20.883
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	19.416	20.883
2.01.02	Fornecedores	29.364	40.654
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.364	40.654
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.168	23.163
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.900	21.401
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.735	16.813
2.01.03.01.02	Outra Obrigações Fiscais Federais	3.165	4.588
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	77	194
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	4.191	1.568
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	350.064	337.240
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	143.566	125.751
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	143.566	125.751
2.01.04.02	Debêntures	206.498	211.489
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.649	-1.876
2.01.04.02.02	Debêntures	208.147	213.365
2.01.05	Outras Obrigações	68.350	89.433
2.01.05.02	Outros	68.350	89.433
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	60.000	54.446
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	8.350	34.987
2.02	Passivo Não Circulante	1.677.302	1.905.790
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.518.699	1.739.126
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	762.508	822.066
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	762.508	822.066
2.02.01.02	Debêntures	756.191	917.060
2.02.02	Outras Obrigações	2.892	4.326
2.02.02.02	Outros	2.892	4.326
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	30	30
2.02.02.02.04	Outras contas a Pagar Não Circulante	2.862	4.296
2.02.03	Tributos Diferidos	78.669	70.845
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	78.669	70.845
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	73.530	64.919
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	5.139	5.926
2.02.04	Provisões	14.350	14.419
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.350	14.419
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	477	477
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	12.316
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.557	1.626
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	62.692	77.074
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	62.692	77.074
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	62.692	77.074
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.577.989	2.493.805
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313
2.03.02	Reservas de Capital	471.243	473.382

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.857	-5.348
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	27.018	26.648
2.03.04	Reservas de Lucros	776.939	782.493
2.03.04.01	Reserva Legal	73.749	73.749
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	703.190	708.744
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	91.746	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	6.748	6.617

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2014 à 30/06/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	156.379	304.971	143.600	263.083
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-52.704	-102.580	-45.565	-80.960
3.03	Resultado Bruto	103.675	202.391	98.035	182.123
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.518	-26.921	-19.709	-25.097
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.215	-38.341	-22.988	-43.783
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14.066	17.270	4.611	15.642
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.546	-6.210	-1.527	-3.908
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	177	360	195	6.952
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	97.157	175.470	78.326	157.026
3.06	Resultado Financeiro	-37.759	-65.902	-21.183	-41.933
3.06.01	Receitas Financeiras	18.930	48.840	32.667	61.388
3.06.02	Despesas Financeiras	-56.689	-114.742	-53.850	-103.321
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	59.398	109.568	57.143	115.093
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.498	-16.540	-7.009	-16.824
3.08.01	Corrente	-12.275	-23.127	-9.859	-17.376
3.08.02	Diferido	777	6.587	2.850	552
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	47.900	93.028	50.134	98.269
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	47.900	93.028	50.134	98.269
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.231	91.746	49.632	97.823
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	669	1.282	502	446
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,26770	0,52004	0,28309	0,55671
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,26648	0,51757	0,28187	0,55439

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2014 à 30/06/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	47.900	93.028	50.134	98.269
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	47.900	93.028	50.134	98.269
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.231	91.746	49.632	97.823
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	669	1.282	502	446

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	102.073	107.281
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	238.816	241.671
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	93.028	97.823
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	49.520	38.544
6.01.01.03	Ganho ou Perda na Alienação de Ativo Permanente	688	429
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-360	-6.952
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	109.960	116.074
6.01.01.07	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	-6.587	-552
6.01.01.08	Provisão para Pagamentos Baseado em Ações	1.439	1.982
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	5.975	2.010
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	5.205	1.264
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-18.764	-9.448
6.01.01.13	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.282	446
6.01.01.14	Provisão para desvalorização do Estoque	-6	51
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.560	-20.306
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	1.982	8.028
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	991	8.336
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-5.966	-1.017
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-28.862	-18.098
6.01.02.06	Outros Ativos	48.027	-2.967
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-3.632	4.832
6.01.02.08	Estoques	-580	77
6.01.02.09	Fornecedores	-11.290	-2.008
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	20.147	4.838
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-7.442	-6.866
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	0	-447
6.01.02.13	Contas a Pagar	-18.530	-10.430
6.01.02.14	Receitas Diferidas	3.595	-4.584
6.01.03	Outros	-135.183	-114.084
6.01.03.01	Pagamentos de impostos de renda e contribuição social	-26.723	-22.016
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-108.460	-92.068
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-40.211	-133.245
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-158.589	-258.300
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	415	6.895
6.02.08	Aplicações financeiras	117.832	283.853
6.02.09	Caixa líquido adquirido da investida	0	-166.631
6.02.10	Outros	131	938
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-231.940	-186.898
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-224.571	-134.296
6.03.02	Dividendos pagos	0	-60.075
6.03.03	Captação de empréstimos	5.750	11.479
6.03.06	Ações em tesouraria	-13.119	-3.317
6.03.07	Outras	0	-689
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-170.078	-212.862
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	238.905	278.236

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	68.827	65.374

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/06/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188	6.617	2.493.805
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188	6.617	2.493.805
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-2.139	-5.554	0	0	-7.693	-1.151	-8.844
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-13.119	0	0	0	-13.119	0	-13.119
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.554	0	0	-5.554	0	-5.554
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	10.619	0	0	0	10.619	0	10.619
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	361	0	0	0	361	0	361
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-1.151	-1.151
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	91.746	0	91.746	1.282	93.028
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	91.746	0	91.746	1.282	93.028
5.07	Saldo Finais	1.231.313	471.243	776.939	91.746	0	2.571.241	6.748	2.577.989

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/06/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491	4.042	2.317.533
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491	4.042	2.317.533
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-689	1.267	-16.150	0	0	-15.572	1.996	-13.576
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-689	0	0	0	0	-689	0	-689
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.317	0	0	0	-3.317	0	-3.317
5.04.06	Dividendos	0	0	-16.150	0	0	-16.150	-75	-16.225
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	2.604	0	0	0	2.604	0	2.604
5.04.10	Substituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	1.980	0	0	0	1.980	0	1.980
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	2.071	2.071
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.823	0	97.823	446	98.269
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.823	0	97.823	446	98.269
5.07	Saldo Finais	1.231.313	458.890	607.716	97.823	0	2.395.742	6.484	2.402.226

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/06/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/06/2014
7.01	Receitas	339.206	298.033
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	340.823	291.603
7.01.02	Outras Receitas	3.588	7.725
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.205	-1.295
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-53.089	-57.878
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-37.904	-35.585
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.185	-22.293
7.03	Valor Adicionado Bruto	286.117	240.155
7.04	Retenções	-49.520	-38.544
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-49.520	-38.544
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	236.597	201.611
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.200	68.340
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	360	6.952
7.06.02	Receitas Financeiras	48.840	61.388
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	285.797	269.951
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	285.797	269.951
7.08.01	Pessoal	37.908	29.538
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.097	21.244
7.08.01.02	Benefícios	9.260	5.905
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.551	2.389
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.614	37.045
7.08.02.01	Federais	32.041	31.528
7.08.02.02	Estaduais	1.613	1.403
7.08.02.03	Municipais	4.960	4.114
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	116.247	105.099
7.08.03.01	Juros	107.379	96.728
7.08.03.02	Aluguéis	1.836	1.888
7.08.03.03	Outras	7.032	6.483
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	93.028	98.269
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	91.746	97.823
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.282	446

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Chegamos ao final do segundo trimestre de 2015 demonstrando a resiliência e qualidade do nosso portfólio. Atingimos **R\$ 156,4 milhões de Receita Líquida**, crescimento de 8,9% comparado ao 2T14. Nossa **Margem EBITDA atingiu 78,2%** e nosso **EBITDA R\$ 122,3 milhões**, crescimento de 22,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

As vendas atingiram R\$ 2,7 milhões no trimestre, um crescimento de 8,2% comparado ao mesmo período do trimestre anterior. Este crescimento se deu, principalmente, (i) pela resiliência dos nossos empreendimentos, que continuaram crescendo apesar da crise econômica, (ii) pela maturação dos greenfields, inaugurados nos últimos anos, (Shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville, JK Iguatemi, IFashion Outlet Novo Hamburgo, Iguatemi Esplanada, Shopping Iguatemi Ribeirão Preto e Iguatemi Rio Preto), e (iii) pela maturação das expansões recentes (Galleria, Praia de Belas, São Carlos e Campinas).

A resiliência do nosso portfólio fica evidente quando olhamos para o crescimento das **vendas mesmas lojas (SSS) que atingiu 6,0%** e das **vendas mesmas áreas (SAS), 6,2%**. Tal aumento foi impulsionado pela maturação dos empreendimentos inaugurados nos últimos anos e por estarmos focados no público A/B, tipicamente mais resiliente em momentos de desaceleração econômica. Como uma evidência adicional da resiliência do portfólio, tivemos neste trimestre, novamente, os **aluguéis mesmas lojas, SSR (6,8%)** e os **aluguéis mesmas áreas, SAR (6,8%)** crescendo acima do SSS e do SAS, explicado principalmente pelo reajuste automático dos contratos de aluguel pela inflação.

Nossos **shoppings em operação alcançaram um NOI de R\$ 202 milhões, crescimento de 6,8%** versus o 2T14. No acumulado do ano, apresentamos um NOI de R\$ 389 milhões (crescimento de 5,1%) e uma margem NOI de 85,3%.

Inauguramos, no dia 30 de abril, a expansão do Iguatemi Campinas, que acrescentou 19.171 m² de ABL total à Companhia. **O Complexo do Iguatemi Campinas passa a ter 105,9 mil m² de ABL** e se consolida como o maior shopping da Companhia (73.492 m² de ABL se não considerarmos o Boulevard Iguatemi, anexo ao empreendimento). Inauguramos esta expansão com 90% da sua ABL comercializada (aproximadamente 80% das lojas inaugurando junto com o shopping) e trouxemos operações diferenciadas para a região como Zara Home, GAP, GAP Kids, BABY GAP, Sephora, Diesel, The North Face, New Balance, Yves Rocher, Luiza Barcelos, Kiehl's, Michael Kors, Tommy Hilfiger, Coco Bambu, PF Chang's, Johnny Rockets, Emporio Dinis, Oil & Vinegar, Abbraccio, entre outros.

Visando melhorar continuamente a **experiência de consumo** dos nossos clientes, fizemos o roll-out de duas parcerias interessantes que estavam sendo testadas no Shopping MarketPlace: (i) parceria com a PayPal (um dos maiores recebedores de pagamento online do mundo), que permite o pagamento do estacionamento através de um aplicativo da Iguatemi, de forma rápida e segura e (ii) Grubster, parceria que permite, pelo nosso APP, reservar mesas nos restaurantes e/ou entrar na lista de espera destes mesmos restaurantes, mesmo não estando no shopping. Além disso, concluímos o aplicativo de RI da Iguatemi, que traz todas as informações disponíveis no nosso website.

Comentário do Desempenho

Com relação a eficiência nos custos e despesas da Companhia, conseguimos uma redução de 13,9% nas nossas despesas, consequência da implementação do Orçamento Matricial e de uma menor realização de despesa pré-operacional. Dessa forma, temos visto nossas receitas crescerem mais do que os custos e despesas, **aumentando nossa margem EBITDA**, que nesse trimestre atingiu 78,2%, em comparação à margem de 69,7% do 2T14.

Nosso endividamento continua em linha com nossas expectativas, terminando o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 1.500,2 milhões. A disponibilidade de caixa diminuiu para R\$ 368,6 milhões e o covenant de Dívida Líquida / EBITDA se manteve relativamente estável em 3,2x.

Carlos Jereissati
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada Contábil (R\$ mil)	2T15	2T14	%	6M15	6M14	%
Receita Bruta	175.466	158.966	10,38%	340.823	291.603	16,88%
Impostos e descontos	-19.087	-15.366	24,22%	-35.852	-28.520	25,71%
Receita Líquida	156.379	143.600	8,90%	304.971	263.083	15,92%
Custos e Despesas	-46.735	-46.728	0,01%	-91.401	-86.199	6,03%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	12.697	3.279	287,22%	11.420	18.686	-38,88%
EBITDA	122.341	100.151	22,16%	224.990	195.570	15,04%
Margem EBITDA	78,23%	69,74%	8,49 p.p	73,77%	74,34%	-0,57 p.p
Depreciação e amortização	-25.184	-21.825	15,39%	-49.520	-38.544	28,48%
EBIT	97.157	78.326	24,04%	175.470	157.026	11,75%
Margem EBIT	62,13%	54,54%	7,59 p.p	57,54%	59,69%	-2,15 p.p
Resultado Financeiro	-37.759	-21.183	78,25%	-65.902	-41.933	57,16%
IR e CSLL	-11.498	-7.009	64,05%	-16.540	-16.824	-1,69%
Lucro Líquido	47.900	50.134	-4,46%	93.028	98.269	-5,33%
Margem Líquida	30,63%	34,91%	-4,28 p.p	30,50%	37,35%	-6,85 p.p

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no segundo trimestre de 2015 foi de R\$ 156,4 milhões, crescimento de 8,9% sobre o 2T14.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R\$ mil)	Custo 2T15	Despesa 2T15	Total 2T15	Custo 2T14	Despesa 2T14	Total 2T14	%
Pessoal	7.824	9.846	17.670	6.706	7.303	14.009	26,13%
Remuneração baseada em ações	-	719	719	-	1.250	1.250	-42,48%
Serviços de terceiros	2.790	1.901	4.691	2.902	3.855	6.757	-30,58%
Estacionamento	8.860	-	8.860	8.949	-	8.949	-0,99%
Fundo de promoção	2.189	-	2.189	2.017	-	2.017	8,53%
Outros	9.940	2.666	12.606	8.582	5.164	13.746	-8,29%
Sub Total	31.603	15.132	46.735	29.156	17.572	46.728	0,01%
Depreciação e Amortização	21.101	4.083	25.184	16.409	5.416	21.825	15,39%
Total	52.704	19.215	71.919	45.565	22.988	68.553	4,91%

Comentário do Desempenho

(R\$ mil)	Custo 6M15	Despesa 6M15	Total 6M15	Custo 6M14	Despesa 6M14	Total 6M14	%
Pessoal	15.741	18.643	34.384	12.716	15.068	27.784	23,75%
Remuneração baseada em ações	-	1.438	1.438	-	2.501	2.501	-42,50%
Serviços de terceiros	4.890	4.376	9.266	4.390	7.620	12.010	-22,85%
Estacionamento	18.028	-	18.028	15.583	-	15.583	15,69%
Fundo de promoção	4.433	-	4.433	3.943	-	3.943	12,43%
Outros	18.142	5.710	23.852	14.441	9.937	24.378	-2,16%
Sub Total	61.234	30.167	91.401	51.073	35.126	86.199	6,03%
Depreciação e Amortização	41.346	8.174	49.520	29.887	8.657	38.544	28,48%
Total	102.580	38.341	140.921	80.960	43.783	124.743	12,97%

No 2T15, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 46,7 milhões, em linha com o mesmo período de 2014 (4,91% acima, se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 2T15 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal aumentou 26,1% no 2T15 em comparação ao 2T14, em função de (i) um bônus mais elevado atrelado ao atingimento das metas da companhia para 2014 e (ii) do dissídio coletivo da categoria; (iii) reajuste do plano de seguro saúde dos funcionários;
- A remuneração baseada em ações caiu 42,5% no 2T15 em relação ao 2T14, devido à amortização regressiva do plano de *stock options* emitido em 2012;
- A linha de serviços de terceiros teve redução de 30,6% no 2T15 em comparação ao 2T14, principalmente pela diminuição dos gastos pré-operacionais das inaugurações e expansões;
- O custo de estacionamento teve redução de 1% no 2T15 em comparação ao 2T14, por consequência do roll-out da implementação das estações de pagamento (pay-stations) em todos os nossos empreendimentos, diminuindo headcount;
- A linha de outros teve redução de 8,3% no 2T15 em comparação ao 2T14, principalmente pela redução dos gastos com consultorias, pesquisas e auditorias;
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 15,4% no 2T15 em comparação ao 2T14 principalmente em função de: (i) inauguração do Iguatemi Rio Preto, e (ii) inauguração da expansão do Iguatemi Campinas.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 2T15 foi de R\$ 37,7 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 21,2 milhões negativo no mesmo período de 2014, representando um aumento de 78,2% em relação ao 2T14.

Comentário do Desempenho

A receita financeira diminuiu 42,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, em função da diminuição do caixa média da companhia, uma vez que no primeiro trimestre foi feito o pagamento da amortização da segunda debênture, no valor de 165 milhões. As despesas financeiras apresentaram um aumento de 5,3% em relação ao mesmo período do ano anterior em função do aumento da Selic e em consequência do CDI.

Resultado Financeiro Líquido	2T15	2T14	%	6M15	6M14	%
Receitas Financeiras	18.930	32.667	-42,05%	48.840	61.388	-20,44%
Despesas Financeiras	-56.689	-53.850	5,27%	-114.742	-103.321	11,05%
Resultado Financeiro Líquido	-37.759	-21.183	78,25%	-65.902	-41.933	57,16%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas totalizaram R\$ 12,7 milhões positivos no segundo trimestre de 2015, 287,2% acima do mesmo período de 2014. Esse valor foi consequência de uma maior valor de receitas de vendas de pontos comerciais.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 2T15, os valores de imposto de renda e contribuição social totalizaram R\$ 11,5 milhões negativos, redução de 64,1% comparado ao segundo trimestre de 2014.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Iguatemi no segundo trimestre de 2015 foi de R\$ 47,9 milhões, 4,5% abaixo do apresentado no mesmo período de 2014. A margem líquida foi de 30,6%.

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi manteve sua dívida total em 1.868,8 milhões, com prazo médio de 4 anos e o custo médio é de 97,7% do CDI. A posição de caixa e aplicações financeiras no final do segundo trimestre ficou em R\$ 368,6 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 1.500,2 milhões.

Comentário do Desempenho

Dados Consolidados R\$ mil	30/06/2015	%	31/12/2014	%
TJLP	317.040	16,97%	361.206	17,40%
TR	286.876	15,35%	292.747	14,10%
CDI	1.168.834	62,55%	1.330.355	64,07%
Outros	96.013	5,14%	92.058	4,43%
Curto prazo	350.064	18,73%	337.240	16,24%
Longo prazo	1.518.699	81,27%	1.739.126	83,76%
Dívida total	1.868.763		2.076.366	
Disponibilidades	368.580		656.490	
Caixa (dívida) líquido(a)	-1.500.183		-1.419.876	

RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* (KPIs) da empresa e aos KPIs individuais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis.

Plano de opção de compra de ações: Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL anunciados, revisitamos em 2010 nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (*Key Performance Indicators*) deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 30 de junho de 2015, a Iguatemi possuía 337 funcionários.

Comentário do Desempenho

PROGRAMAS AMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócio ambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (Atualmente 9 Shoppings estão no Mercado livre)
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, ...)
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, ...)

Ações para economia de água e para aumento da autosuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, ...)

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Adicionalmente, vale ressaltar também a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº381/03, a Companhia, no exercício não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes não relacionados à auditoria externa.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, aluguéis e vendas, não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

A Iguatemi e suas investidas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, na sua maioria shopping centers, localizados nas Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação %			
	30.06.2015		31.12.2014	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”) (e)	46,21	11,80	58,01	58,01
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”) (a)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”) (b)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”) (c)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”) (d)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”) (g)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”) (f)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”) (h)	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”) (c)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”) (c)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”) (d)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”) (i)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”) (j)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”) (k)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”) (l)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“POPNH”) (h)	-	41,00	41,00	41,00
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICX”) (m)	8,40	-	8,40	8,40
Boulevard Campinas (n)	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices (o)	43,78	-	43,78	43,78
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi (“SCBRI”) (b)	0,82	3,00	3,82	3,82
Market Place Tower (“MPT”) (f)	-	100,00	100,00	100,00

Notas Explicativas

- (a) O Shopping Center JK Iguatemi da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012. Em 11 de abril de 2014 foi efetivada a aquisição adicional de 14% da fração ideal do shopping, totalizando a participação de 64%.
- (b) A participação da fração ideal do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi, através da empresa CSC 41 Participações Ltda., é de 0,82% direta e 3% indireta.
- (c) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das investidas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda., Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.
- (d) A participação no SCESP é indireta por meio das investidas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente.
- (e) A participação indireta do SCISP é por meio da investida SISP Participações Ltda.
- (f) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio das investidas Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.
- (g) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da investida SCIALPHA Participações Ltda.
- (h) A participação no POPNH é indireta por meio da investida Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.
- (i) A participação no SCIRP é indireta por meio da investida SCIRP Participações Ltda.
- (j) A participação no SCIRIOP é indireta por meio da investida SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.
- (k) A participação no SCIESP é indireta por meio da investida CS41 Participações Ltda.

2 Base de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Declaração de conformidade

As informações trimestrais (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- As informações trimestrais individuais, identificadas como “Controladora”, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamento, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).
- As informações trimestrais consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, referendadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas informações trimestrais individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às informações trimestrais separadas, uma vez que passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS)

Notas Explicativas

emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Essas informações trimestrais são divulgadas em conjunto com as informações trimestrais consolidadas.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações trimestrais consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações trimestrais individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações trimestrais individuais e consolidadas em um único conjunto de informações trimestrais.

Aprovação das informações trimestrais

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 10 de agosto de 2015.

2.2 Resumo das principais práticas contábeis

a. Uso de estimativas

Na elaboração informações trimestrais, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As informações trimestrais da Companhia e de suas investidas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

b. Combinação de negócios

Informações trimestrais consolidadas

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos, dos passivos incorridos na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida, o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Informações trimestrais individuais

Nas informações trimestrais individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da

Notas Explicativas

adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às informações trimestrais consolidadas descritos anteriormente.

c. *Ágio*

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item b).

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação.

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

d. *Apuração do resultado*

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis são reconhecidos pelo competência e classificados como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

e. *Caixa, equivalentes de caixa*

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. *Aplicações financeiras*

As aplicações financeiras são classificadas de acordo com a sua finalidade em: (i) mantidas para negociação; (ii) mantidas até o vencimento; e (iii) disponíveis para venda.

As aplicações mantidas para negociação são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado. As aplicações mantidas até o vencimento são mensuradas pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, reduzida de provisão para ajuste ao valor provável de realização, quando aplicável, com seus efeitos reconhecidos no resultado. As aplicações disponíveis para venda são avaliadas ao valor justo, com seus ganhos e perdas não realizados reconhecidos em outros resultados abrangentes, quando aplicável.

Notas Explicativas

g. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa leva em consideração os valores de clientes vencidos há mais de um ano e os valores em atraso desses clientes com prazo inferior a um ano, constituída com base na estimativa das possíveis perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos, a qual é considerada suficiente pela Administração para a cobertura dessas perdas.

h. Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

i. Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas informações trimestrais individuais.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”)

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido.

j. Moeda funcional e de apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As informações trimestrais consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas investidas.

k. Tradução das informações trimestrais de investidas no exterior

A investida localizada no exterior (“Anwold Malls Corporation”) não possui corpo gerencial próprio, tampouco independência administrativa, financeira e operacional.

Portanto, os saldos dos seus ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das informações trimestrais consolidadas: (i) as contas do patrimônio líquido são convertidas pela taxa histórica do câmbio; e (ii) as contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensal do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

l. Moeda estrangeira

Na elaboração das informações trimestrais (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

m. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

n. Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 10.

o. Intangível

- Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.
- Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 11).

A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

p. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas

Notas Explicativas

consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

q. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

r. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

s. Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que tenha direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

t. Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

É constituída sempre que for provável que possa haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos fiscais, trabalhistas e cíveis classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente (salvo quando a Administração, amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, entende que a probabilidade de perda é mais provável que sim do que não que existe uma obrigação presente na data do balanço), sendo apenas divulgados nas informações trimestrais, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

u. Outros ativos e passivos

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

Notas Explicativas

v. ***Plano de pagamento com base em ação***

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

w. ***Ajuste a valor presente de ativos e passivos***

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos monetários de longo prazo devem ser atualizados monetariamente e, portanto, ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo deve ser calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às informações trimestrais tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente deve ser calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

x. ***“Impairment” sobre ativos de longo prazo***

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável (IAS 36), a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo (“impairment” ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

y. ***Instrumentos financeiros***

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

(i) ***Ativo financeiro não derivativo***

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Notas Explicativas

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como:

(i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo.

São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

(ii) Passivo financeiro não derivativo

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Outros passivos financeiros

São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 30 de junho de 2015 e 31 de dezembro de 2014, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

(iii) Patrimoniais

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando o capital social reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultantes da transação são apresentados como reservas de capital.

Notas Explicativas

z. **Consolidação**

As investidas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir.

Entre as principais eliminações e reclassificações no processo de elaboração da consolidação estão:

- Saldo das contas de ativos e passivos entre a controladora e investidas, assim como as receitas e despesas das suas transações.
- Participações no patrimônio líquido e no lucro líquido das investidas.
- Lucros não realizados entre a Companhia e investidas, quando aplicável.
- Reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis, às propriedades para investimento e aos ativos intangíveis.
- Destaque das parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

aa. **Novas normas, alterações e interpretações de normas**

Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor aplicáveis a Companhia:

- **IFRS 9 Instrumentos Financeiros**

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. A Companhia está avaliando o impacto total desta adoção.

- **IFRS 15 - Receita de contratos com clientes**

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida para entidades que reportam em IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando nova norma para determinação dos efeitos na adoção.

Notas Explicativas

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Caixa e bancos	7.758	12.195	21.410	33.954
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	20.013	149.548	47.417	204.951
Total Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>27.771</u>	<u>161.743</u>	<u>68.827</u>	<u>238.905</u>
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	118.709	291.998	281.258	400.173
Letras Financeiras (ii)	18.495	17.412	18.495	17.412
Total Aplicações Financeiras	<u>137.204</u>	<u>309.410</u>	<u>299.753</u>	<u>417.585</u>

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 6,09% até o ano de 2015 e 11,03% acumulado no ano de 2014. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos, sendo que é garantido resgate imediato dos recursos no fundo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras estão classificadas como títulos para negociação em virtude das características descritas.
- (ii) As letras financeiras da instituição financeira Banco Santander (Brasil) S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de crédito imobiliário com vencimento em 28/10/2016, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (c). Em 30 de junho de 2015, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.

A composição das aplicações financeiras, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Fundo de Investimento				
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	7.931	16.322	18.792	22.368
Debêntures	15.204	75.852	36.022	103.953
Letras financeiras do Tesouro - LFT	20.013	149.548	47.417	204.951
Letras do Tesouro Nacional - LTN	45.324	31.708	107.386	43.455
Notas do Tesouro Nacional - NTN	196	15.210	464	20.845
Letras financeiras	50.054	152.906	118.594	209.552
Total de fundo de investimento	<u>138.722</u>	<u>441.546</u>	<u>328.675</u>	<u>605.124</u>

Notas Explicativas

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Aluguéis a receber	42.257	45.310	106.304	117.076
Coparticipação a receber (i)	6.586	6.359	27.203	31.791
Outras (ii)	7.675	5.489	94.258	129.714
	56.518	57.158	227.765	278.581
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.224)	(5.724)	(24.295)	(20.356)
	50.294	51.434	203.470	258.225
Circulante	41.608	42.711	137.769	186.650
Não circulante	8.686	8.723	65.701	71.575

- (i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado conforme o prazo do aluguel contratado
- (ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas investidas CS41, SCRIP e SJRP no consolidado, atualizado mensalmente pelos índices INCC/FGV e IGP-M/FGV.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
A vencer de 721 a 1440 dias	2.671	3.575	36.328	26.732
A vencer de 361 a 720 dias	6.015	5.148	29.375	44.845
A vencer até 360 dias	38.129	39.141	126.010	170.921
Vencidas até 30 dias	1.036	667	3.668	3.372
Vencidas de 31 a 60 dias	5.648	4.926	18.960	16.454
Vencidas de 61 a 90 dias	507	291	1.836	2.359
Vencidas de 91 a 120 dias	1.883	2.375	9.184	10.677
Vencidas de 121 a 360 dias	195	836	801	2.105
Vencidas há mais de 360 dias	434	199	1.603	1.116
	56.518	57.158	227.765	278.581

Os aluguéis e outras contas a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora	Consolidado
	30.06.2015	30.06.2015
Saldo em 31 de dezembro de 2014	5.724	20.356
Constituições, líquidas de reversões e baixas definitivas	500	3.939
Saldo em 30 de junho de 2015	6.224	24.295

Notas Explicativas

5 Impostos a recuperar e créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	45.734	32.975	57.993	40.214
Imposto de renda e contribuição social antecipados	-	-	948	583
Imposto de renda e contribuição social a compensar	13.721	9.491	14.904	10.034
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	3.655	11.006	5.037	11.556
Outros impostos a recuperar	1.799	1.760	6.071	5.778
	<u>64.909</u>	<u>55.232</u>	<u>84.953</u>	<u>68.165</u>
Circulante	19.175	22.257	26.960	27.951
Não circulante	45.734	32.975	57.993	40.214

- (*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos, decorrentes principalmente de prejuízo fiscal e diferenças temporárias relacionadas as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A perspectiva de realização do saldo pela Companhia é de até 10 anos.

6 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Depósitos Judiciais	942	900	3.652	4.068
Empréstimos a Receber	6.993	2.493	12.626	6.660
Contas a receber - stock option (*)	861	1.422	861	1.422
Certif. Potenc. Adic. Constr. CEPAC	12.502	8.400	12.502	8.400
Outros Ativos Circulantes	2.523	2.495	4.411	4.657
	<u>23.821</u>	<u>15.710</u>	<u>34.052</u>	<u>25.207</u>
Circulante	17.025	12.892	21.352	16.810
Não circulante	6.796	2.818	12.700	8.397

- (*) O montante refere-se a valores a receber decorrente do exercício do direito do plano de pagamento baseado em ações pelos diretores da Companhia.

7 Partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 30 de junho de 2015 e em 31 de dezembro de 2014 estão assim representados:

a. Saldos

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Anwold Malls Corporation (ii) (12% a.a.)	18.273	17.280	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda. (TR+9,5% a.a.)	37.140	36.862	-	-
Com acionista controlador:				
La Fonte Telecom S.A. (variação cambial + 4,92% a.a.)	-	-	22.425	22.652
Com outras partes relacionadas:				
Praia de Belas Shopping Center (iv) (CDI + 1% a.a.)	6.575	6.946	6.575	6.946
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	11.055	11.055
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	-	-	4.908	4.908
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (v) (CDI + 1% a.a.)	87.250	55.543	87.250	55.543
Outras partes relacionadas (vi)	4.824	1.145	1.884	3.522
Total de créditos com partes relacionadas	154.062	117.776	134.097	104.626
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	13.370	16.791	-	-
SCIRP Participações Ltda.	17.680	52.210	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	34.230	142.658	-	-
Instituto Cultural Arvoredo	2	2	-	-
SP74 Participações Ltda.	950	1.080	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	13.280	14.920	-	-
CSC61 Participações Ltda.	4.550	6.088	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	4.705	9.545	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	15.730	2.415	-	-
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	19.730	-	-
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	-	71.781	-	-
Mahagoni SP Participações S/A.	11.805	-	-	-
SISP Participações Ltda.	30	-	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	116.332	337.220	-	-
Total do ativo não circulante	270.394	454.996	134.097	104.626
Total de créditos com partes relacionadas	270.394	454.996	134.097	104.626

Notas Explicativas

Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
La Fonte Telecom S.A.	548	497	548	497
Jereissati Participações S.A.	31.793	28.850	31.793	28.850
Minoritários:				
Acionistas não controladores	27.659	25.099	27.659	25.099
Total de dividendos a pagar	60.000	54.446	60.000	54.446
Total do passivo circulante	60.000	54.446	60.000	54.446
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Anwold Malls Corporation (ii) (variação cambial + 5,91% a.a.)	14.491	12.209	-	-
Total dos débitos com partes relacionadas	14.491	12.209	-	-
Total do passivo não circulante	14.491	12.209	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	74.491	66.655	60.000	54.446

- (i) O “Adiantamentos para futuro aumento de capital” não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica “Créditos com Partes Relacionadas” no ativo não circulante e serão integralizados na AGO em 2015.
- (ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos após definição da Companhia.
- (iii) Refere-se a desembolsos efetuados pela Companhia na construção do JK Iguatemi.
- (iv) Refere-se a financiamento para expansão do Praia de Belas Shopping Center.
- (v) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com vencimento em 16 de outubro de 2023.
- (vi) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de pagamentos diversos, realizados pela IGTA.

Notas Explicativas

Transações:

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à		01.04.2014 à		01.04.2015 à		01.04.2014 à	
	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014
Custo dos serviços prestados:								
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:								
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(605)	(1.188)	(551)	(1.137)	-	-	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(366)	(791)	(425)	(741)	-	-	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(801)	(2.291)	(299)	(625)	-	-	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(2.426)	(4.574)	(2.139)	(4.299)	-	-	-	-
	<u>(4.198)</u>	<u>(8.844)</u>	<u>(3.414)</u>	<u>(6.802)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:								
Jereissati Participações S.A. (iv)	(390)	(780)	(390)	(780)	(390)	(780)	(390)	(780)
Receitas financeiras:								
Mútuos com acionista:								
La Fonte Telecom S.A.	-	-	-	-	(728)	4.159	381	913
Mútuos com controladas:								
Anwold Malls Corporation	(1.662)	993	462	905	-	-	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	-	-	1.083	2.139	-	-	-	-
	<u>(1.662)</u>	<u>993</u>	<u>1.545</u>	<u>3.044</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:								
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	2.594	4.493	830	1.412	(1.899)	-	830	1.412
Praia de Belas Shopping Center	-	-	113	261	(140)	-	113	261
	<u>2.594</u>	<u>4.493</u>	<u>943</u>	<u>1.673</u>	<u>(2.039)</u>	<u>-</u>	<u>943</u>	<u>1.673</u>
Despesas financeiras:								
Mútuos com acionista controlador:								
Jereissati Participações S.A.	(110)	(231)	(153)	(318)	(110)	(231)	(154)	(319)
Mútuos com controladas:								
Anwold Malls Corporation	(1.806)	(2.282)	(189)	(459)	(1.806)	(2.282)	-	-

- (i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.
- (iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas.

Contratos com as AEST, AEMP e SCRIB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo.

Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a

Notas Explicativas

finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

b. Remuneração dos administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 18.897, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2015.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	<u>30.06.2015</u>	<u>30.06.2014</u>
Benefícios de curto prazo (i)	9.543	7.050
Pagamento baseada em ações (ii)	<u>646</u>	<u>1.123</u>
	<u>10.189</u>	<u>8.173</u>

- (i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.
- (ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

c. Garantia prestada à investidas

- (a) Em 7 de junho de 2010, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 456/2010, de 25.05.2010, financiamento no valor de R\$138.760, divididos em 3 (três) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)
- (b) Em 01 de julho de 2011, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIRP Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 437/2001, de 10.05.2011, financiamento no valor de R\$141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 138.085, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)
- (c) Em 15 de agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 732/2012, de 17.07.2012, financiamento no valor de R\$117.312, divididos em 4 (quatro) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 113.025 destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)

Notas Explicativas

- (d) Em 18 de março de 2013, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia na qualidade de interveniente o Instrumento Particular de Financiamento para Construção de Imóvel com Garantia Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 1595/13 a ser firmado por sua controlada CSC 41 Participações Ltda., junto ao Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R\$ 115.000, com taxa de juros CDI + 1% ao ano e prazo de 144 meses para desenvolvimento das obras do Shopping Center Iguatemi Esplanada. Conforme nota explicativa nº12 (c)

8 Investimentos

Os investimentos em controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas informações contábeis, são os seguintes:

	Participação %			
	30.06.2015		31.12.2014	
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation ("Anwold")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL") (c)	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG) (d)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES") (b)	64,00	-	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	33,33	33,33	33,33
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("ORKE") (e)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00
Rio Pinheiros Diversões Ltda. ("Rio Pinheiros")	100,00	-	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRBR")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00

- (a) As investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.
- (b) Investida constituída em função das operações do Shopping JK Iguatemi. Em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição pela IGTA da participação de 14% do shopping, passando a possuir a fração de 64% da propriedade.
- (c) Participação adquirida em 13 de novembro de 2013, representando 50% do Shopping Center Galleria. Em 30 de novembro de 2014 a empresa Participações e Comércio Anhumas Ltda, foi incorporada pela empresa Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a ser proprietária de 100% do Shopping Center Galleria.
- (d) Mudança de participação ocorrida em função de cisão da empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.). Ato contínuo a cisão,

Notas Explicativas

em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição de 14% da fração ideal do Shopping JK Iguatemi pela empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.

(e) Empresa adquirida em 30 de novembro 2014 pela SCIALPHA Participações Ltda.

Conforme mencionado no item (b) e (d), em 11 de abril de 2014, a Companhia finalizou a aquisição de 14% da fração ideal do Shopping JK Iguatemi por R\$ 178.000. A partir de 1º de abril de 2014, Companhia passou a deter 64% de fração ideal do Shopping JK Iguatemi, através das empresas JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A. e JK Iguatemi Estacionamento Ltda, que passaram a ser consolidadas de forma integral e não mais pelo método de equivalência patrimonial.

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Ágio na aquisição de investimentos (a)	149.159	149.491	-	-
Remensuração de ativos (b)	9.261	9.375	-	-
Participação em controladas (c)	2.402.283	2.096.261	-	-
Participações em controladas em conjunto (c)	2.313	2.368	2.313	2.368
Outros investimentos	11.003	11.011	11.219	11.225
	<u>2.574.019</u>	<u>2.268.506</u>	<u>13.532</u>	<u>13.593</u>
Provisão para perdas com investimentos (c)	(6.424)	(5.699)	-	-
	<u>2.567.595</u>	<u>2.262.807</u>	<u>13.532</u>	<u>13.593</u>

(a) Composição dos ágios

	Controladora	
	30.06.2015	31.12.2014
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	60.990	61.322
	<u>149.159</u>	<u>149.491</u>

(*) Ágio na aquisição de participações por mais valia de ativos, composto conforme abaixo:

	30.06.2015		31.12.2014	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(1.980)	26.831	26.929
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(4.308)	25.750	25.958
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (iii)	8.566	(157)	8.409	8.435
	<u>67.435</u>	<u>(6.445)</u>	<u>60.990</u>	<u>61.322</u>

(i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. O prazo de amortização é de 40 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Notas Explicativas

- (ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais-valia do ativo do empreendimento SCESP. O prazo de amortização é de 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. O saldo está sendo amortizado em 60 anos após a inauguração do shopping. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment. Classificados como intangível no consolidado.
- (b) Remensuração de ativos

	30.06.2015		31.12.2014	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(1.028)	9.261	9.375
	<u>10.289</u>	<u>(1.028)</u>	<u>9.261</u>	<u>9.375</u>

- (i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, detentora de participação no SCESP, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100% (empresa incorporada pela Amuco). O prazo de amortização é 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Movimentação dos ágios:

	Controladora	
	30.06.2015	31.12.2014
Saldo Inicial	158.866	159.760
Amortizações	(446)	(894)
Saldo Final	<u>158.420</u>	<u>158.866</u>

- (c) Quadro de investimentos
- (i) Informações das controladas e controladas em conjunto

Notas Explicativas

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	30.06.2014
SCRB	112.244	111.078	68.580	68.580	110.227	108.740	12.227	10.912
Lasul	116.471	93.050	41.924	26.333	97.020	71.131	10.298	10.040
Rio Pinheiros	-	457	-	4.847	-	457	-	(1)
IESTA	5.967	5.620	477	477	4.239	4.497	6.518	6.053
Leasing Mall	579	579	21	21	249	249	-	-
01GL	220.448	224.005	197.117	177.387	217.492	200.813	5.807	6.756
SISP	61.281	60.019	21.341	21.341	59.520	58.485	7.675	7.333
IESTAPA	47	47	154	154	38	38	-	(1)
AGSC	2.333	145	74	74	30	145	1.041	1.101
MPPart	171.585	172.793	165.142	165.142	170.502	170.905	8.734	10.021
JKIG	526.618	535.388	473.586	401.805	480.213	409.213	16.319	17.153
I-Retail	16.204	15.696	39.649	31.234	10.624	5.298	(3.089)	(4.357)
Anwold	42.382	35.749	89	89	24.109	18.469	5.640	(2.262)
Amuco	62.311	61.000	36.673	36.673	59.618	58.435	6.073	5.559
CS41	501.706	530.002	163.569	163.569	245.663	266.346	(503)	559
SCIALPHA	317.571	319.322	238.923	225.473	230.245	212.633	4.162	3.798
CS61	10.859	5.889	7.819	1.781	6.125	(339)	426	24
AEMP	14.594	15.154	602	602	13.504	11.876	9.208	9.455
SCRIP	367.545	371.293	240.319	191.149	232.256	185.933	(2.847)	(3.486)
Iguatemi Leasing	3.898	3.261	1.544	464	1.294	759	(545)	(1.513)
MPT	126.528	125.753	126.486	126.486	125.640	124.906	10.409	11.179
AEST	5.729	4.540	61	61	5.436	4.259	2.207	1.807
ATOW	1.155	1.562	241	241	980	1.480	(220)	275
JK ADM	16	483	1	1	4	471	33	63
JKES	4.982	3.526	1	1	2.728	1.878	3.865	3.143
SJRP	373.760	369.097	288.934	173.256	317.378	200.884	816	1.434
IART	885	558	1	1	437	329	108	82
OLNH	53.626	52.126	39.017	36.652	37.586	35.281	(60)	(576)
Outros	5.390	5.799	2	2	(6.424)	(5.360)	(1.064)	(522)

(ii) Cálculo da equivalência patrimonial

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	30.06.2014
Participação em controladas	2.402.283	2.096.261	(6.424)	(5.699)	104.795	89.201
Participações em controladas em conjunto	2.313	2.368	-	-	360	395
Total	2.404.596	2.098.629	(6.424)	(5.699)	105.155	89.596

Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Saldo inicial	2.092.930	1.300.466	2.368	226.170
Aumento de capital	303.298	559.847	-	1.713
Aquisição de participações	-	178.200	-	-
Baixa de investimentos	(457)	-	-	-
Equivalência patrimonial	105.155	230.369	360	7.326
Dividendos	(102.754)	(175.952)	(415)	(7.256)
Outros (*)	-	-	-	(225.585)
Saldo final	2.398.172	2.092.930	2.313	2.368

(*) Com a obtenção do controle, as investidas JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e JK Iguatemi Estacionamento Ltda, a partir de abril de 2014, passaram a ser consolidadas de forma integral.

Notas Explicativas

9 Propriedades para investimento

Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora	
		30.06.2015	31.12.2014
Terrenos		134.322	134.322
Edificações, instalações e outros	35 a 60 (*)	1.148.350	1.056.794
Depreciação acumulada		(229.437)	(216.103)
		<u>1.053.235</u>	<u>975.013</u>
	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado	
		30.06.2015	31.12.2014
Terrenos		423.644	422.130
Edificações, instalações e outros	35 a 60 (*)	3.693.559	3.534.225
Depreciação acumulada		(423.992)	(379.770)
		<u>3.693.211</u>	<u>3.576.585</u>
<u>Ágio por mais valia de ativos (**)</u>			
Aquisição de 100% da SISP			
Terrenos		20.034	20.034
Edificações, instalações e outros	40 (*)	8.777	8.777
Amortização acumulada		(1.980)	(1.882)
		<u>26.831</u>	<u>26.929</u>
Aquisição de 100% da Solway			
Terrenos		9.318	9.318
Edificações, instalações e outros	45 (*)	20.740	20.740
Amortização acumulada		(4.308)	(4.100)
		<u>25.750</u>	<u>25.958</u>
Subscrições de ações da JK Iguatemi			
Terrenos		5.433	5.433
Edificações, instalações e outros	60 (*)	3.133	3.133
Amortização acumulada		(157)	(131)
		<u>8.409</u>	<u>8.435</u>
Aquisição de 65,14% da RAS			
Edificações, instalações e outros	45 (*)	10.289	10.289
Amortização acumulada		(1.028)	(914)
		<u>9.261</u>	<u>9.375</u>
		<u>3.763.462</u>	<u>3.647.282</u>

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 (b), a Companhia obteve financiamento para expansões do Shopping Center Iguatemi Campinas e Porto Alegre e capitalizou ao custo do ativo os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Em 30

Notas Explicativas

de abril de 2015, foi inaugurado a expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas . Até 30 de junho de 2015 a Companhia capitalizou o montante de R\$ 9.160 na controladora e consolidado (R\$ 13.223 na controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2014).

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Saldo Inicial	975.013	850.131	3.647.282	2.772.860
Adições	92.246	148.275	161.471	950.685
Baixas (*)	(688)	-	(688)	(957)
Depreciações	(13.336)	(23.393)	(44.603)	(75.306)
Saldo Final	<u>1.053.235</u>	<u>975.013</u>	<u>3.763.462</u>	<u>3.647.282</u>

(*) Refere-se a baixa do custo de apartamentos na cidade de Campinas, em função de uma venda. Em 2014, refere-se substancialmente a baixa parcial do custo dos terrenos na cidade de São José do Rio Preto e Votorantim, objeto de negociação de VGV (valor geral de vendas), conforme nota explicativa nº26.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que não há indicativo de mudança significativo no valor justo em 30 de junho de 2015, sendo assim, segue o valor justo em 31 de dezembro de 2014, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2014		
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (*)	Total
Valor Justo	7.564.685	53.629	7.618.314
Área bruta locável própria (mil m2)	425	58	483

(*) Refere-se a posição das expansões e novos shoppings.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente utilizando o fluxo de caixa descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

Taxa de desconto real 8,4% - 10,8% a.a.

Taxa de crescimento real na perpetuidade 2% - 3% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

Notas Explicativas**10 Imobilizado**

		Controladora				
		30.06.2015		31.12.2014		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	3.261	(1.902)	1.359	1.566
	Móveis e utensílios	10	3.291	(3.025)	266	532
	Equipamentos de informática	33,33	7.946	(6.722)	1.224	1.316
	Outros	20	2.744	(2.298)	446	470
			<u>17.242</u>	<u>(13.947)</u>	<u>3.295</u>	<u>3.884</u>

		Consolidado				
		30.06.2015		31.12.2014		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	10.231	(2.207)	8.024	8.151
	Móveis e utensílios	10	7.684	(3.617)	4.067	4.348
	Equipamentos de informática	33,33	8.420	(6.953)	1.467	1.552
	Outros	20	13.193	(7.617)	5.576	5.919
			<u>39.528</u>	<u>(20.394)</u>	<u>19.134</u>	<u>19.970</u>

A movimentação do imobilizado é como segue:

		Controladora				
		31.12.2014			30.06.2015	
		Custo			Custo	
		Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Líquido
	Instalações, máquinas e equipamentos	1.566	-		(207)	1.359
	Móveis e utensílios	532	1		(267)	266
	Equipamentos de informática	1.316	116		(208)	1.224
	Outros	470	24		(48)	446
		<u>3.884</u>	<u>141</u>	<u>-</u>	<u>(730)</u>	<u>3.295</u>

		Consolidado				
		31.12.2014			30.06.2015	
		Custo			Custo	
		Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Líquido
	Instalações, máquinas e equipamentos	8.151	87		(214)	8.024
	Móveis e utensílios	4.348	34		(315)	4.067
	Equipamentos de informática	1.552	137		(222)	1.467
	Outros	5.919	23		(366)	5.576
		<u>19.970</u>	<u>281</u>	<u>-</u>	<u>(1.117)</u>	<u>19.134</u>

Notas Explicativas

Com base na avaliação da administração não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

11 Intangível

	Controladora			
	30.06.2015		31.12.2014	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	32.551	(20.300)	12.251	9.000
Software em desenvolvimento (*)	1.681	-	1.681	4.231
Outros	6.329	(6.329)	-	1.847
	<u>40.561</u>	<u>(26.629)</u>	<u>13.932</u>	<u>15.078</u>

	Consolidado			
	30.06.2015		31.12.2014	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	11.804	-	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	76.365	-	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	32.551	(20.300)	12.251	9.000
Software em desenvolvimento (*)	1.681	-	1.681	4.231
Outros	8.098	(6.410)	1.688	3.644
	<u>130.499</u>	<u>(26.710)</u>	<u>103.789</u>	<u>105.044</u>

- (*) Refere-se a implantação e melhorias dos módulos do ERP SAP, cuja amortização é realizada linearmente por cinco anos. Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo do Projeto Ícaro (SAP), e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.

A movimentação dos intangíveis é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Saldo Inicial	15.078	18.939	105.044	108.760
Adições	2.524	3.593	2.545	4.071
Amortizações	(3.670)	(7.454)	(3.800)	(7.787)
Saldo Final	<u>13.932</u>	<u>15.078</u>	<u>103.789</u>	<u>105.044</u>

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Financiamentos, juros provisionados e outros encargos	508.383	530.831	906.074	947.817
	<u>508.383</u>	<u>530.831</u>	<u>906.074</u>	<u>947.817</u>

Notas Explicativas

Empréstimos e financiamentos por instituições financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
BNDES (a)	41.275	50.112	323.773	357.683
Banco Itaú Unibanco (b)	397.531	399.265	397.531	399.265
Banco Santander (c)	54.285	61.837	169.474	171.243
Banco Alfa (d)	14.248	18.490	14.248	18.490
Banco Votorantim (e)	21	45	25	54
Instituições não financeiras	1.023	1.082	1.023	1.082
	<u>508.383</u>	<u>530.831</u>	<u>906.074</u>	<u>947.817</u>
Circulante	58.394	57.891	143.566	125.751
Não circulante	449.989	472.940	762.508	822.066

Composição da dívida por indexador:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
TJLP	68.245	85.200	317.040	361.206
TR	286.876	292.747	286.876	292.747
IPCA	-	-	31.462	28.896
CDI	150.939	150.155	266.128	259.560
Pré-Fixado	1.300	1.647	3.545	4.326
IGP - DI	1.023	1.082	1.023	1.082
	<u>508.383</u>	<u>530.831</u>	<u>906.074</u>	<u>947.817</u>

(*) TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 6,0% ao ano (5,0% em 31 de dezembro de 2014).

Cronograma da dívida:

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
2016	23.905	49.147	72.364	139.617
2017 a 2018	39.324	39.003	182.817	180.626
2019 a 2031	386.760	384.790	507.327	501.823
	<u>449.989</u>	<u>472.940</u>	<u>762.508</u>	<u>822.066</u>

Notas Explicativas

Movimentação dos empréstimos e financiamentos :

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Saldo inicial	530.831	345.919	947.817	789.794
Captações	-	230.000	5.750	243.039
Pagamentos	(42.290)	(65.164)	(88.408)	(124.655)
Juros provisionados	34.997	36.468	56.070	56.031
Custo de transação	(15.155)	(16.392)	(15.155)	(16.392)
Saldo final	508.383	530.831	906.074	947.817

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- (a) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,45% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de 4,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, e para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 58.031 (R\$ 71.948 em 2014) no consolidado.

Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 41.275 (R\$ 50.112 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 27 de dezembro de 2011, a SCIRP Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 141.441, para a construção do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,32% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de TJLP + 1,42% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, totalizando 6% a.a., para investimentos sociais. A carência é de 26 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. A empresa não irá utilizar o saldo do Subcrédito "B" R\$ 3.356. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 99.327 (R\$ 113.169 em 2014) no consolidado.

Em 09 de novembro de 2012, a CSC 41Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 117.312, para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" com taxa de juros incidente de 2,26% a.a, acima da TJLP+1% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de IPCA + 5,14% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "C" a taxa é 2,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "D" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 36 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, sendo que até 31 de dezembro de 2014 foi liberado R\$ 114.853 e não haverá mais liberações referente a este contrato. Em 30 de junho de 2015, o saldo é de R\$ 125.140 (R\$ 122.453 em 2014) no consolidado.

Os contratos celebrados junto ao BNDES possuem obrigação de manutenção de índice financeiro ("covenant"), dentre os quais o atendimento da dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 3,5x. Essa cláusula foi cumprida em 30 de junho de 2015.

- (b) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R\$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a, acima da TJLP +1% a.a,

Notas Explicativas

e “B e D”, com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 14.002 (R\$ 18.200 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a (“swapado” para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 150.006 (R\$148.830 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 78.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 79.195 (R\$ 78.758 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 152.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 154.328 (R\$ 153.477 em 2014) na controladora e no consolidado.

- (c) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economistas Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, com taxa de TR +11% a.a (“swapado” para 99% CDI). Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. O contrato de swap e o respectivo empréstimo estão sendo tratados como uma única operação e não de forma separada, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, com cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Este contrato possui uma cláusula de “covenants”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2014. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 933 (R\$1.325 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia, Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R\$18.000, com taxa de TR + 9,52% a.a., cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Este contrato possui uma cláusula de “covenants”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 30 de junho de 2015. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 2.850 (R\$4.044 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vende à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição com taxa de TR + 9,51% a.a.. Este contrato possui uma cláusula de “covenants”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 30 de junho de 2015. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 2.743 (R\$3.750 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R\$97.519 com taxa de TR + 10% a.a.. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 47.759 (R\$ 52.719 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 31 de janeiro de 2013, a CSC 41 Participações Ltda, celebrou um financiamento com o Banco Santander, no valor de R\$ 115.000, para construção do Shopping Iguatemi Esplanda, em Votorantim/SP. Como garantia, a companhia apresentou Futuras edificações com fração ideal de 65,716% das futuras unidades autônomas designadas como Shopping e Estacionamento. O financiamento tem taxa juros CDI+1% a.a. Até 30 de setembro de 2014 tinha sido liberado R\$ 109.250 e não haverá mais liberações referente a este contrato. A amortização ocorrerá no prazo de 114 meses, através do Sistema de Amortização - Tabela Price a partir de 26 de julho de 2015. Em 30 de junho de

Notas Explicativas

2015 com saldo de R\$ 115.189 (R\$ 109.406 em 2014) no consolidado.

- (d) Em 11 de abril de 2013, o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas, contratou financiamento com o Banco Alfa, o repasse de Finame, no valor de R\$ 496, para aquisição de equipamentos (09 Estações automática de entrada, 09 Cancelas automática, 09 Estações automática de saída, 19 Cancelas automática, ao SCIC. O financiamento tem taxa de 3% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 246 (R\$ 290 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R\$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a, acima da TJLP +1% a.a, e “B e D”, com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Em 31 de março de 2015 com saldo de R\$ 14.002 (R\$ 18.200 em 2014) na controladora e no consolidado.

- (e) Em 15 de novembro de 2010, o Condomínio Shopping Center Iguatemi, contratou um financiamento com o Banco Votorantim, repasse de Finame, no valor de R\$ 351, para aquisição de equipamentos. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$ 17 (R\$ 37 em 2014) na controladora e R\$ 21 (R\$ 47 em 2014) no consolidado.

Em 15 de janeiro de 2011, o Condomínio Civil do Shopping Center Praia de Belas, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R\$ 73. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 30 de junho de 2015 com saldo de R\$4 (R\$7 em 2014) na controladora e no consolidado.

13 Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Debêntures 2º emissão	171.743	342.463
Debêntures 3º emissão	315.040	313.878
Debêntures 4º emissão	475.906	472.208
	<u>962.689</u>	<u>1.128.549</u>
Circulante	206.498	211.489
Não circulante	756.191	917.060

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Primeira emissão

Em 1º de junho de 2007, a Companhia fez a primeira emissão, para distribuição pública

Notas Explicativas

(“Oferta”), em série única, de 20.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com seu último pagamento em junho de 2014.

Segunda emissão

Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R\$10, perfazendo o valor total de R\$330.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011.

O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas sendo que a primeira foi em 1º de março de 2015 e a segunda será em 1º de março de 2016.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de setembro de 2011 e o último ocorrerá na data do seu vencimento. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 30 de junho de 2015 é de R\$ 7.421 (R\$ 13.594 em 31 de dezembro de 2014).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 30 de junho de 2015 totalizam R\$ 678.

Cláusulas contratuais - “covenants”

A segunda emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 30 de junho de 2015.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Terceira emissão

Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 e com valor nominal unitário de R\$10, perfazendo o valor total de R\$300.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012.

O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º

Notas Explicativas

de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 30 de junho de 2015 é de R\$ 15.928 (R\$ 14.931 em 31 de dezembro de 2014).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 30 de junho de 2015 totalizam R\$888 (não circulante - R\$555).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A terceira emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 30 de junho de 2015.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Quarta emissão

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R\$ 450.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços a Consumidos Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”) incidente

Notas Explicativas

sobre o valor Nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 30 de junho de 2015 é de R\$ 28.883 (não circulante - R\$ 9.085) e R\$ 25.504 em 31 de dezembro de 2014.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 30 de junho de 2015 totalizam R\$2.977 (não circulante - R\$2.339).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A quarta emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 30 de junho de 2015.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Saldo inicial	1.128.549	1.183.043
Pagamentos	(230.405)	(182.304)
Custos de emissão	937	1.525
Juros provisionados	63.608	126.285
Saldo final	<u>962.689</u>	<u>1.128.549</u>

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

Notas Explicativas

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2016 2º emissão	-	165.000
2017 3º emissão	150.000	150.000
2018 3º emissão	150.000	150.000
2019 4º emissão	200.000	200.000
2020 4º emissão	200.000	200.000
2021 4º emissão	50.000	50.000
2021 4º emissão Juros	9.085	5.665
	<u>759.085</u>	<u>920.665</u>
Custos de emissão a apropriar	(2.894)	(3.605)
	<u>756.191</u>	<u>917.060</u>

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
2º emissão	15/03/2011	331.285	(3.338)	327.947	Utilizado a métrica da BM&F BOVESPA, sendo a curva á partir de 30/06/2015	12,08%
3º emissão	14/02/2012	301.159	(1.997)	299.162	Utilizado a métrica da BM&F BOVESPA, sendo a curva á partir de 30/06/2015	12,34%
4º emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BM&F BOVESPA, sendo a curva á partir de 30/06/2015	11,70%
4º emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BM&F BOVESPA, sendo a curva á partir de 30/06/2015	9,36%

14 Obrigações fiscais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>30.06.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Imposto de renda a pagar	-	-	8.654	12.014
Contribuição social a pagar	-	-	3.283	4.857
Tributos Diferidos (*)	43.807	37.159	78.669	70.845
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.046	2.099	3.314	4.632
Outros impostos e contribuições	782	106	3.947	1.690
	<u>46.635</u>	<u>39.364</u>	<u>97.867</u>	<u>94.038</u>
Circulante	2.828	2.205	19.168	23.163
Não circulante	43.807	37.159	78.699	70.875

(*) Os saldos abaixo são apurados substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre a taxa de depreciação contábil e fiscal.

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Imposto de renda e contribuição social diferidos	42.623	36.004	73.530	64.919
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	1.184	1.155	5.139	5.926
	<u>43.807</u>	<u>37.159</u>	<u>78.669</u>	<u>70.845</u>

15 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Não circulante:				
Corella (i)	22.990	24.143	22.990	24.143
Trabalhistas	49	49	477	477
Outros (ii)	46	115	1.557	1.626
	<u>23.085</u>	<u>24.307</u>	<u>25.024</u>	<u>26.246</u>
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(10.674)	(11.827)	(10.674)	(11.827)
	<u>12.411</u>	<u>12.480</u>	<u>14.350</u>	<u>14.419</u>

b. Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

- (i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. Em 30 de junho de 2015 a Companhia, totaliza uma provisão de R\$ 22.990 (R\$ 24.143 em 2014). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos administrativos de cobrança de ISS pela prefeitura de Campinas (controladora) e IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba (consolidado), que perfazem em 30 de junho de 2015, na controladora, o montante total de R\$46 (R\$ 115 em 2014) e, no consolidado, de R\$ 1.557 (R\$ 1.626 em 2014).

Trabalhistas

A Companhia e suas investidas são réis em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados e por funcionários de empresas terceirizadas, nos quais figuram como responsável solidária. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a companhia constituiu uma provisão, em 30 de junho de 2015 R\$ 49 (R\$ 49 em 2014) e R\$ 477 no consolidado (R\$ 477 em 2014).

Notas Explicativas

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas investidas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 30 de junho de 2015, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$24.435 (R\$27.137 em 2014), no consolidado R\$24.435 (R\$30.448 em 2014), em processos cíveis na controladora R\$ 30.838 (R\$12.549 em 2014), no consolidado R\$47.694 (R\$ 67.115 em 2014) e processos indenizatórios na controladora R\$ 831 (R\$ 110 em 2014) e no consolidado R\$ 1.366 (R\$ 996 em 2014). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na nota explicativa nº 22 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Saldo inicial	12.480	12.635	14.419	13.459
Provisões líquidas de reversões	(69)	(155)	(69)	960
Saldo final	12.411	12.480	14.350	14.419

16 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Retenções contratuais (a)	-	-	705	1.548
Aquisição do terreno Nova Lima BH (b)	718	718	718	718
Aquisição participação Outlet (c)	-	-	-	14.149
Aquisição do terreno Tijucas SC (d)	2.700	2.700	2.700	2.700
Recompra de pontos	39	30	39	30
Repasse contratual Co-part Previ (e)	-	-	671	7.894
Outras contas a pagar	3.107	4.115	6.379	12.244
	6.564	7.563	11.212	39.283
Circulante	3.833	4.825	8.350	34.987
Não circulante	2.731	2.738	2.862	4.296

- (a) Retenção para indenizações após a venda do Shopping Center Boulevard Iguatemi Rio.
- (b) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em Minas Gerais.
- (c) Saldo remanescente do contas a pagar, referente a aquisição da fração de 41,0% do Outlet Premium em Novo Hamburgo - RS. Este saldo é atualizado pelo IPCA (IBGE) e foi liquidado em 30 de junho de 2015.
- (d) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento no município de Tijucas em Santa Catarina.
- (e) Refere-se ao repasse das luvas recebidas conforme contrato de venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada á PREVI.

Notas Explicativas

17 Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

18 Instrumentos financeiros

18.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas investidas, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

18.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	30.06.2015				31.12.2014			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total
Ativo								
Caixa e equivalentes de caixa	68.827	-	-	68.827	238.905	-	-	238.905
Títulos disponíveis para negociação	281.258	-	-	281.258	400.173	-	-	400.173
Títulos mantidos até o vencimento	-	18.495	-	18.495	-	17.412	-	17.412
Contas a receber	-	109.212	-	109.212	-	128.511	-	128.511
Outras contas a receber	-	94.258	-	94.258	-	129.714	-	129.714
Empréstimos a receber	-	12.626	-	12.626	-	6.660	-	6.660
Créditos com outras partes relacionadas	-	134.097	-	134.097	-	104.626	-	104.626
Total	350.085	368.688	-	718.773	639.078	386.923	-	1.026.001
Passivos								
Obrigações trabalhistas	-	-	19.416	19.416	-	-	20.883	20.883
Fornecedores	-	-	29.364	29.364	-	-	40.654	40.654
Empréstimos e financiamentos	-	-	906.074	906.074	-	-	947.817	947.817
Debêntures e encargos	-	-	962.689	962.689	-	-	1.128.549	1.128.549
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	-	60.000	60.000	-	-	54.446	54.446
Outras contas a pagar	-	-	11.212	11.212	-	-	39.283	39.283
Total	-	-	1.988.755	1.988.755	-	-	2.231.632	2.231.632

Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2015 e 31 de dezembro 2014, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa estão registrados nas informações trimestrais pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como “não circulantes”.

Estima-se que os saldos de aluguéis e outras contas a receber e das contas a pagar aos fornecedores, registrados pelos valores contábeis, estejam próximos de seus valores justos de mercado, dado o curto prazo das operações realizadas.

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 30 de junho de 2015 e 31 de dezembro 2014, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificado no nível 2.

18.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas investidas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas estão apresentados a seguir:

a. Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas investidas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

Notas Explicativas

b. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

c. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	30.06.2015	31.12.2014
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	368.580	656.490
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.868.763)	(2.076.366)
Posição Financeira Líquida	<u>(1.500.183)</u>	<u>(1.419.876)</u>
Patrimônio líquido	2.577.989	2.493.805

d. Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

e. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

f. Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e

Notas Explicativas

50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

- Crédito Imobiliário

<u>Fator de risco</u>	<u>Instrumento financeiro</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário</u>		
			<u>Provável</u>	<u>Possível</u>	<u>Remoto</u>
Premissas			13,64%	17,05%	20,46%
Santander	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	65	55	46

- CRI

<u>Fator de risco</u>	<u>Instrumento financeiro</u>	<u>Risco</u>	<u>Provável</u>	<u>Possível</u>	<u>Remoto</u>
Premissas			13,64%	17,05%	20,46%
Itaú BBA	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	82.806	17.103	(44.228)

Os swaps estão sendo tratados em conjunto com as operações de empréstimo ao qual estão vinculadas, como uma única operação, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, conforme nota explicativa nº 12.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, TJLP e principalmente ao CDI. O risco está associado à elevação dessas taxas.

Na data de encerramento do período findo de 30 de junho de 2015, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Cabe ressaltar que a taxa TJLP se mantém estável sofrendo pequenas reduções ao longo dos últimos 4 anos. Entre julho de 2009 e junho de 2012 a taxa era de 6% a.a, sendo reduzida para 5,5% a.a. em julho de 2012 e posteriormente, em janeiro de 2013, para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa vigente em 30 de setembro é 0%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

Em 30 de junho de 2015, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, à TJLP, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das elevações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as

Notas Explicativas

taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 3.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

- *Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:*

Operação	Risco individual	Controladora					Consolidado				
		2015					2015				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	136.655	212.673	120.938	27.116	497.382	151.609	248.459	167.113	190.784	757.965
Dívidas em TR	Manutenção TR	26.798	50.240	47.402	140.699	265.139	26.798	50.240	47.402	140.699	265.139
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	5.084	1.980	-	-	7.064	26.261	22.754	5.013	114	54.142
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	2.485	5.744	6.854	3.831	18.914	2.485	13.907	8.829	4.287	29.508
Total vinculado a taxas de juros		<u>171.022</u>	<u>270.637</u>	<u>175.194</u>	<u>171.646</u>	<u>788.499</u>	<u>207.153</u>	<u>335.360</u>	<u>228.357</u>	<u>335.884</u>	<u>1.106.754</u>
Cenário Possível											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	156.158	261.137	148.813	33.615	599.723	171.711	300.058	203.239	254.488	929.496
Dívidas em TR	Elevação em TR	26.861	50.656	48.410	150.708	276.635	26.861	50.656	48.410	150.708	276.635
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	5.814	2.266	-	-	8.080	30.257	26.248	5.790	131	62.426
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	2.503	5.966	7.411	4.268	20.148	2.503	14.403	9.557	4.781	31.244
Total vinculado a taxas de juros		<u>191.336</u>	<u>320.025</u>	<u>204.634</u>	<u>188.591</u>	<u>904.586</u>	<u>231.332</u>	<u>391.365</u>	<u>266.996</u>	<u>410.108</u>	<u>1.299.801</u>
Cenário Remoto											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	175.333	308.889	176.275	40.013	700.510	191.473	351.051	239.709	330.243	1.112.476
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	26.925	51.075	49.431	161.034	288.465	26.925	51.075	49.431	161.034	288.465
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	6.535	2.549	-	-	9.084	34.206	29.700	6.557	149	70.612
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	2.521	6.191	8.003	4.744	21.459	2.521	14.914	10.334	5.320	33.089
Total vinculado a taxas de juros		<u>211.314</u>	<u>368.704</u>	<u>233.709</u>	<u>205.791</u>	<u>1.019.518</u>	<u>255.125</u>	<u>446.740</u>	<u>306.031</u>	<u>496.746</u>	<u>1.504.642</u>

- *Impactos estimados nas dívidas da Companhia:*

Operação	Controladora					Consolidado					
	2015					2015					
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	
Cenário Possível - Cenário Provável											
Dívidas em CDI	19.503	48.464	27.875	6.499	102.341	20.102	51.599	36.126	63.704	171.531	
Dívidas em TR	63	416	1.008	10.009	11.496	63	416	1.008	10.009	11.496	
Dívidas em TJLP	730	286	-	-	1.016	3.996	3.494	777	17	8.284	
Dívidas em IPCA	18	222	557	437	1.234	18	496	728	494	1.736	
Total de impacto		<u>20.314</u>	<u>49.388</u>	<u>29.440</u>	<u>16.945</u>	<u>116.087</u>	<u>24.179</u>	<u>56.005</u>	<u>38.639</u>	<u>74.224</u>	<u>193.047</u>
Cenário Remoto - Cenário Provável											
Dívidas em CDI	38.678	96.216	55.337	12.897	203.128	39.864	102.592	72.596	139.459	354.511	
Dívidas em TR	127	835	2.029	20.335	23.326	127	835	2.029	20.335	23.326	
Dívidas em TJLP	1.451	569	-	-	2.020	7.945	6.946	1.544	35	16.470	
Dívidas em IPCA	36	447	1.149	913	2.545	36	1.007	1.505	1.033	3.581	
Total de impacto		<u>40.292</u>	<u>98.067</u>	<u>58.515</u>	<u>34.145</u>	<u>231.019</u>	<u>47.972</u>	<u>111.380</u>	<u>77.674</u>	<u>160.862</u>	<u>397.888</u>

Notas Explicativas

19 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

a. Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à 30.06.2015	30.06.2015	01.04.2014 à 30.06.2014	30.06.2014	01.04.2015 à 30.06.2015	30.06.2015	01.04.2014 à 30.06.2014	30.06.2014
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	-	-	(12.275)	(23.127)	(9.859)	(17.376)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	679	6.246	2.554	3.517	777	6.587	2.850	552
	<u>679</u>	<u>6.246</u>	<u>2.554</u>	<u>3.517</u>	<u>(11.498)</u>	<u>(16.540)</u>	<u>(7.009)</u>	<u>(16.824)</u>

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à 30.06.2015	30.06.2015	01.04.2014 à 30.06.2014	30.06.2014	01.04.2015 à 30.06.2015	30.06.2015	01.04.2014 à 30.06.2014	30.06.2014
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	46.552	85.500	45.152	94.306	59.398	109.568	57.143	115.093
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(15.828)	(29.070)	(15.352)	(32.064)	(20.195)	(37.253)	(19.429)	(39.132)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	16.874	35.753	14.398	30.463	60	122	67	2.364
Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	9.032	17.776	10.707	19.712
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	-	-	-	-	(74)	474	402	-
Exclusões (adições) permanentes e outros	(367)	(437)	3.508	5.118	(321)	2.341	1.244	232
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	<u>679</u>	<u>6.246</u>	<u>2.554</u>	<u>3.517</u>	<u>(11.498)</u>	<u>(16.540)</u>	<u>(7.009)</u>	<u>(16.824)</u>
Alíquota efetiva - %	1,5%	7,3%	5,7%	3,7%	-19,4%	-15,1%	-12,3%	-14,6%

20 Patrimônio líquido - controladora

a. Capital social

Em 30 de junho de 2015, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.261.728 (R\$1.261.728 em 31 de dezembro de 2014) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2014). O capital social realizado da Companhia é de R\$1.231.313 (R\$1.231.313 em 31 de dezembro de 2014), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 (R\$30.415 em 31 de dezembro de 2014) em conta redutora de patrimônio líquido.

Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

Notas Explicativas

- (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.
- (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam investidas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082.

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$27.018 (R\$26.648 em 31 de dezembro de 2014).

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de setembro de 2014, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.766.115 ações de sua própria emissão, por meio da controladora para subsidiar o plano de remuneração de ações. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das informações trimestrais estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 30 de junho de 2015, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$7.857 dividido em 202.700 ações ordinárias.

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 30 de junho de 2015 é de R\$4.984 (R\$5.818 em 31 de dezembro de 2014), sendo R\$24,59 por ação (R\$24,60 em 31 de dezembro de 2014).

c. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

d. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Notas Explicativas

Política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

Distribuição de dividendos

Conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2015, foi aprovada a distribuição dividendos mínimos obrigatórios para exercício findo em 31 de dezembro de 2014, no montante de R\$ 54.446, além de dividendos adicionais complementares no montante de R\$ 5.554.

21 Lucro por ação

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>30.06.2014</u>
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,52	0,56
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,52	0,55

a. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>30.06.2014</u>
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	91.746	97.823
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.421.011	175.714.695

b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>30.06.2014</u>
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	<u>91.746</u>	<u>97.823</u>

Notas Explicativas

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>30.06.2015</u>	<u>30.06.2014</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.421.011	175.714.695
Quantidade média ponderada das opções de empregados	<u>843.319</u>	<u>738.071</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	<u><u>177.264.330</u></u>	<u><u>176.452.766</u></u>

22 Seguros

Em 30 de junho de 2015, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de Riscos Nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e com a Itaú Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$533.006 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2015.

Notas Explicativas

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	248.393	71.255	319.648
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	300.937	227.069	528.006
Shopping Center Iguatemi São Carlos	91.192	17.508	108.700
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	182.145	118.606	300.751
Shopping Center Iguatemi Campinas	346.165	127.379	473.545
Power Center	17.675	4.447	22.122
Iguatemi Empresa de Shopping Centers Ltda	7.117	-	7.117
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	169.509	40.048	209.557
Market Place Shopping Center	164.025	61.519	225.544
Market Place - Tower I	65.163	15.818	80.981
Market Place - Tower II	59.362	15.818	75.180
Shopping Center Galleria	111.315	35.623	146.938
Shopping Center Iguatemi Brasília	179.268	63.921	243.189
Shopping Center Iguatemi Alphaville	201.969	49.822	251.791
Shopping Center Esplanada	75.081	51.220	126.301
Shopping Center Iguatemi JK	288.720	87.592	376.312
Outlet Novo Hamburgo	80.000	11.622	91.622
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	173.083	29.064	202.147
Shopping Center Iguatemi Esplanada	274.973	41.993	316.966
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	213.355	29.373	242.728

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades.

Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2015. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R\$10.000 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados com sublimite de R\$ 40.000; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica (sublimite de R\$1.000); (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R\$500); (k) alagamento/ inundações para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

Notas Explicativas

23 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à 30.06.2015	30.06.2015	01.04.2014 à 30.06.2014	30.06.2014	01.04.2015 à 30.06.2015	30.06.2015	01.04.2014 à 30.06.2014	30.06.2014
Aluguéis	47.610	92.055	43.540	85.168	116.027	226.035	107.165	193.471
Estacionamento	9.408	17.967	8.540	16.844	30.940	60.003	27.291	51.423
Prestação de serviços	2.630	4.493	2.933	5.157	12.992	24.214	10.044	19.886
Outros (*)	1.192	2.667	1.326	2.654	15.507	30.571	14.466	26.823
Receita bruta de aluguéis e serviços	60.840	117.182	56.339	109.823	175.466	340.823	158.966	291.603
Impostos e deduções	(5.971)	(11.101)	(5.436)	(10.832)	(19.087)	(35.852)	(15.366)	(28.520)
Receita líquida de aluguéis e serviços	54.869	106.081	50.903	98.991	156.379	304.971	143.600	263.083

(*) O valor da linha de outros, refere-se substancialmente a receita oriunda da amortização dos recursos recebidos pela cessão de direitos, conforme nota explicativa nº 17.

24 Custo dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, apresentamos, a seguir, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

a. Controladora

	01.04.2015 à 30.06.2015			01.04.2014 à 30.06.2014			Total	
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços		Despesas administrativas
Depreciações e amortizações	9.333	13.099	5.082	18.181	8.156	10.678	5.224	15.902
Pessoal	10.793	7.521	15.380	22.901	10.595	7.857	12.813	20.670
Remuneração baseado em ações	719	-	1.438	1.438	1.250	-	2.501	2.501
Serviços de terceiros	4.027	4.578	4.177	8.755	3.962	3.432	5.254	8.686
Fundo de promoção	1.083	2.218	-	2.218	994	2.053	-	2.053
Estacionamento	3.526	7.184	-	7.184	3.241	6.559	-	6.559
Outros	7.268	7.030	6.756	13.786	6.821	6.360	7.325	13.685
	36.749	41.630	32.833	74.463	35.019	36.939	33.117	70.056

b. Consolidado

	01.04.2015 à 30.06.2015			01.04.2014 à 30.06.2014			Total	
	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços		Despesas administrativas
Depreciações e amortizações	25.184	41.346	8.174	49.520	21.825	29.887	8.657	38.544
Pessoal	17.670	15.741	18.643	34.384	14.009	12.716	15.068	27.784
Remuneração baseado em ações	719	-	1.438	1.438	1.250	-	2.501	2.501
Serviços de terceiros	4.691	4.890	4.376	9.266	6.757	4.390	7.620	12.010
Fundo de promoção	2.189	4.433	-	4.433	2.017	3.943	-	3.943
Estacionamento	8.860	18.028	-	18.028	8.949	15.583	-	15.583
Outros	12.606	18.142	5.710	23.852	13.746	14.441	9.937	24.378
	71.919	102.580	38.341	140.921	68.553	80.960	43.783	124.743

Notas Explicativas

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à		01.04.2014 à		01.04.2015 à		01.04.2014 à	
	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014
Receitas financeiras:								
Juros ativos	5.890	9.917	14.317	17.205	7.493	12.974	14.948	18.436
Variações monetárias e cambiais ativas	416	752	351	684	517	9.698	581	1.087
Rendimentos de aplicações financeiras	5.360	15.387	12.181	32.098	10.594	25.486	16.839	41.299
Outras receitas financeiras	298	665	278	545	326	682	299	566
	<u>11.964</u>	<u>26.721</u>	<u>27.127</u>	<u>50.532</u>	<u>18.930</u>	<u>48.840</u>	<u>32.667</u>	<u>61.388</u>

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à		01.04.2014 à		01.04.2015 à		01.04.2014 à	
	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014
Despesas financeiras:								
Juros passivos	(10.248)	(20.352)	(7.750)	(12.139)	(22.127)	(43.151)	(18.275)	(33.312)
Variações monetárias e cambiais passivas	(29)	(58)	(21)	(50)	(1.053)	(2.646)	(344)	(673)
Encargos de debêntures	(30.744)	(63.608)	(31.709)	(62.920)	(31.050)	(64.227)	(31.964)	(63.416)
Impostos e taxas	(1)	(19)	-	(5)	(7)	(136)	(39)	(46)
Outras despesas financeiras	(1.679)	(3.299)	(2.424)	(4.022)	(2.452)	(4.582)	(3.228)	(5.874)
	<u>(42.701)</u>	<u>(87.336)</u>	<u>(41.904)</u>	<u>(79.136)</u>	<u>(56.689)</u>	<u>(114.742)</u>	<u>(53.850)</u>	<u>(103.321)</u>

26 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à		01.04.2014 à		01.04.2015 à		01.04.2014 à	
	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014
Outras receitas operacionais:								
Receita na revenda de ponto	3.578	4.606	1.183	3.402	7.109	9.107	3.094	5.864
Ganho na alienação de imóveis	4	181	40	40	42	219	40	7.092
Taxas e multas contratuais	246	337	414	932	805	1.444	1.020	1.915
Outras (*)	5.732	5.890	140	275	6.110	6.500	457	771
	<u>9.560</u>	<u>11.014</u>	<u>1.777</u>	<u>4.649</u>	<u>14.066</u>	<u>17.270</u>	<u>4.611</u>	<u>15.642</u>

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2015 à		01.04.2014 à		01.04.2015 à		01.04.2014 à	
	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2014
Outras despesas operacionais:								
Outras (*)	(19)	(1.672)	(80)	(270)	(1.546)	(6.210)	(1.527)	(3.908)
	<u>(19)</u>	<u>(1.672)</u>	<u>(80)</u>	<u>(270)</u>	<u>(1.546)</u>	<u>(6.210)</u>	<u>(1.527)</u>	<u>(3.908)</u>

(*) Em 30 de junho de 2015 o saldo refere-se substancialmente a atualização do certificado de potencial adicional de construção. Em relação as outras despesas operacionais, refere-se basicamente a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

27 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de

Notas Explicativas

desempenho da Companhia.

28 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A.. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

No período findo em 30 de junho de 2015, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 992 (R\$ 413 em 31 de dezembro de 2014).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 30 de junho de 2015, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 9.650 (R\$ 6.788 em dezembro 2014). Os pagamentos são feitos anualmente.

c. Plano de remuneração baseado em ações

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações (“Plano”) para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

Crítérios gerais dos programas de outorga

Programa 2008

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 (“Programa 2008”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R\$13,78 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Programa 2012

Em 14 de Agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2012 (“Programa 2012”). Para este

Notas Explicativas

programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas. O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2012, na data de outorga é de R\$ 18,00 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de outorga (31 de março de 2012), ao qual foi aplicado um desconto de 10%. O preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para o período findo em 30 de junho de 2015 e exercício findo em 31 de dezembro de 2014 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	30.06.2015		31.12.2014	
	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	2.997.200	17,76	3.746.000	16,56
Opções exercidas	(468.800)	18,84	(748.800)	17,71
Opções em circulação no fim do exercício	2.528.400	18,90	2.997.200	17,76

As opções de compra de ações em circulação no final de cada período têm as seguintes características:

Data	Opções em circulação			
	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R\$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2014	2.997.200	46	17,66 - 17,76	1.011.200
30 de junho de 2015	2.528.400	40	18,79 - 18,90	542.400

Impactos no resultado e no patrimônio líquido

A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R\$ 1.438 no período findo em 30 de junho de 2015 (R\$ 2.501 em 30 de junho de 2014), o impacto no patrimônio líquido é de R\$ 361 devido ao registro da provisão mais as opções exercidas no exercício.

Para o cálculo da despesa, foi utilizada uma taxa esperada de cancelamento das opções de 5%.

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação "Black-Scholes". Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para período. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base na volatilidade histórica de 4 anos anteriores a data de outorga.

Notas Explicativas

29 Demonstrações dos fluxos de caixa

a. Caixa e equivalentes de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa é composto por caixa e banco mais as aplicações de liquidez imediata, conforme demonstrada na nota explicativa nº 3.

b. Transações não caixa

No período findo em 30 de junho de 2015 a Companhia capitalizou juros no montante de R\$ 9.160 na controladora e no consolidado.

30 Compromissos assumidos

Em julho de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Jundiaí, no Estado de São Paulo, em conjunto com o Grupo F. A. Oliva, por meio da empresa Oliva OS Administração de Bens Ltda. O projeto contempla, além do shopping center, torres comerciais e um complexo residencial de alto padrão. A área total do terreno é de 225.000 m², sendo 103,5 mil m² destinados à construção do shopping. A Companhia terá uma participação de 79% no shopping center e será responsável pelo desenvolvimento e pela administração deste. O investimento total está estimado em R\$112.200 líquido de luvas. O Projeto está pendente de aprovação e terá seu masterplan revisitado.

Em 20 de Dezembro de 2013, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção de um Premium Outlet em Nova Lima, região metropolitana de Belo Horizonte. O Premium Outlet terá 30.300 m² de ABL, onde a Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 140.700. A previsão de inauguração do Premium Outlet é de out/2016.

Em 04 de Fevereiro de 2014, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção de um Premium Outlet em Tijucas, região metropolitana de Florianópolis - SC. O Premium Outlet terá 30.000 m² de ABL, com conclusão prevista para Abril de 2016. A Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 147.100.

31 Eventos subsequentes

Em 03 de julho de 2015, a Companhia realizou o pagamento de R\$ 60.000 referente aos dividendos do exercício de 2014 (R\$ 0,34011893664 por ação, exceto as ações em tesouraria), conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2015.

Notas Explicativas

Em 31 de julho de 2015, a Companhia assinou um contrato de compra e venda no valor de R\$ 51.500, para adquirir indiretamente fração ideal de 3,75% de participação no Shopping Pátio Higienópolis 1.

Em 31 de julho de 2015, a Companhia assinou um contrato de permuta, no valor de R\$ 7.000, para o desenvolvimento de uma torre residencial de alto padrão dentro do Complexo Imobiliário do Iguatemi Esplanada.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2015, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, emitida pelo IASB aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2015, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de agosto de 2015

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior

Contador CRC 1SP230685/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas às Informações Trimestrais e, com base no Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes, a KPMG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 30 de junho de 2015 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembléia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 10 de agosto de 2015

Aparecido Carlos Correia Galdino

Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Paola Rocha Ferreira

Conselheira Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 2º trimestre de 2015.

São Paulo, 10 de agosto de 2015

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais referentes ao 2º Trimestre de 2015.

São Paulo, 10 de agosto de 2015

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 15
LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

GALLERIA SHOPPING

Rodovia D. Pedro I, km 131– Bairro das Palmeiras

Campinas, SP

13091-901

P.VAL.LPT.345/15

Sr. Thomas Barth

GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rodovia D. Pedro I, Km 131

13091-901, Bairro das Palmeiras, Campinas, SP



CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Campinas, SP – Brasil

Galleria Shopping

Data do relatório:

30 de junho de 2015

Preparado para:

Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	14
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	15
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	16
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	19
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	20
1.4 ANÁLISE DE DESEMPENHO	22
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	33
2.1 MERCADO DE SHOPPING CENTERS	34
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	46
3. ANÁLISE DE VALOR	55
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	56
3.2 VALORAÇÃO	58

APÊNDICES

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	59
B. FOTOGRAFIAS	61
C. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	73

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	30 de junho de 2015
Destinatário	Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Objetivo	Valor de Mercado para Venda
Finalidade	Garantia bancária
Instrução	Conforme proposta P.VAL.LPT.345/15 de 05/05/15
Objeto	Galleria Shopping
Tipo	Shopping Center Regional
Localização	Rod. Dom Pedro I, km 131 – Campinas/SP
Áreas	Terreno: 78.124,00 m ² Área Construída: 38.920,00 m ² Área Bruta Locável Total (ABL): 32.412,24m ² ¹

¹ Inclui 1.642,22 m² referentes ao futuro supermercado.

Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração. Para a avaliação, não foi considerado qualquer potencial remanescente de construção que possa existir no imóvel e, tampouco, qualquer plano de expansão do shopping center, com exceção do supermercado.
Data de Valoração	1º de junho de 2015
Taxas Utilizadas	Taxa de desconto: 10,50% a.a. Taxa de perpetuidade 10º ano: 8,00%
Opinião de Valor	100% do empreendimento: R\$ 300.000.000,00 (Trezentos Milhões de Reais)
Valor de Venda Forçada (Liquidação)	100% do empreendimento: R\$ 226.000.000,00 (Duzentos e Vinte e Seis Milhões de Reais)

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Metodologia

Para este caso, em que se trata de empreendimento do tipo Shopping Center, adotamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião:

- Inspeção detalhada na propriedade objeto de estudo, realizada durante o mês de junho de 2015;
- Análise do mercado geral e local de shopping centers;
- Análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual;
- Análise da perspectiva futura do empreendimento.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, analisamos o desempenho do empreendimento, de modo a determinar o seu valor de mercado para a venda.

Adotamos algumas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue:

Valores Históricos: Os valores históricos adotados em nossas análises, foram fornecidos pelo proprietário do empreendimento, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados. Adotamos como indexador para as análises históricas o

IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo / IBGE.

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Adotamos o método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado do empreendimento, como segue:

Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas

Por esse raciocínio, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, complementares e demais receitas, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento. O Fluxo de Caixa projetado foi modelado utilizando-se o software ARGUS Valuation - DCF, versão 15.0.1.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Fator de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento.

Crescimento das Receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro do empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Taxa de Desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário.

Vacância: Os percentuais de vacância utilizados nos fluxos foram estimados de acordo com a vacância atual e histórica, considerando, inclusive, as negociações em andamento para a ocupação de algumas lojas.

Inadimplência: Utilizamos no fluxo de caixa, percentuais estimados, os quais foram projetados para os próximos anos, de acordo com o desempenho

histórico e atual e das negociações com os lojistas.

Áreas: Uma vez que seria inviável se proceder a aferição das áreas mencionadas pelo proprietário do empreendimento, assumimos que estas estão corretas e refletem a realidade existente no local.

Liquidação Forçada

Além do “Valor de Mercado”, definido acima, informamos também o “Valor de Liquidação Forçada” (Valor de Venda Forçada), que é definido pela NBR 14.653-1:2001, item 3.30, como: “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Conforme instrução do cliente, o valor de venda do imóvel foi determinado considerando que o mesmo encontra-se em pleno funcionamento, com base nas plantas e informações que foram apresentadas.
2. Desta forma, entre outros, não consideramos os riscos a seguir:
 - a. Risco de desapropriação do imóvel;
 - b. Risco de sinistro sobre a integridade física do imóvel.
3. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a administração e locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
4. O laudo de avaliação não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.
5. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
6. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
7. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo, além daqueles explicitados neste relatório.
8. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
10. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
11. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou por outros envolvidos com a imóvel; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe a um potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.
12. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
13. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
14. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;

- (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do imóvel;
 - (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
15. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do documento apresentado.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do imóvel podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento no imóvel.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

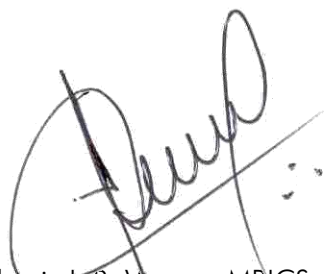
Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, material de marketing ou declaração, nem publicada em qualquer forma, sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá.

Atenciosamente,



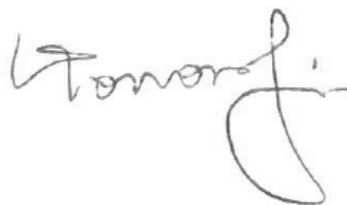
Odemir J. R. Vianna, MRICS
CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br



Luciano P. Tonon Júnior
Engenheiro Civil

Consultor

Para e em nome de
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: luciano.tonon@cbre.com.br

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rodovia Dom Pedro I, km 131 – Campinas/SP.

O mapa de localização está anexado ao Apêndice A do presente relatório.

1.1.2 Situação

Como referência, o imóvel está a:

- 2,6 km do Parque do Taquaral;
- 4,0 km do Anel Viário Magalhães Teixeira (SP-083);
- 4,0 do Shopping Iguatemi Campinas;
- 5,6 km do Parque D. Pedro Shopping;
- 7,0 km do centro de Campinas;
- 10,0 km do Distrito de Barão Geraldo;
- 25,0 km do Aeroporto Internacional de Viracopos – Campinas/SP.

A planta de situação está anexada ao Apêndice A.

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O empreendimento está localizado em uma região que tem recebido grande quantidade de lançamentos recentemente, principalmente residenciais. Há, também, uma considerável concentração de residências de médio e alto padrão. Merece destaque os empreendimentos comerciais Galleria Office Park, Galleria Plaza e Spot Galleria, todos com acesso exclusivo ao Galleria Shopping. Em adição, o entorno imediato conta também com um hotel da rede Sleep Inn, os condomínios residenciais Wonders Galleria e Bougainville, além do Sam's Club.

A um raio de cerca de 1,5 km do imóvel, é possível acessar os empreendimentos Galleria Boulevard, Vila Verde, Acqua Galleria (em obras), Alphaville Dom Pedro 1, 2 e 3, além do hipermercado Carrefour.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de esgoto, energia elétrica, comunicações, limpeza pública, ruas pavimentadas e iluminação pública.

1.1.5 Comunicações

O Shopping Center Galleria está localizado a 100 km da cidade de São Paulo, servindo a toda região Centro Oeste do Estado de São Paulo, área que compreende 56 cidades. Localizado em uma área nobre, próximo à Rodovia Dom Pedro I, principal via de interligação da região, é considerada ponto de referência na cidade.

Em termos gerais, o empreendimento é muito bem servido por linhas de ônibus e vias de circulação rápida e que permitem o acesso rápido e fácil a qualquer ponto da cidade.

O empreendimento está a cerca de 25 quilômetros do Aeroporto Internacional de Viracopos.

1.1.6 Descrição

O Galleria Shopping consiste em um shopping center regional, inaugurado em outubro de 1992, tendo passado por uma expansão em 2012 que adicionou cerca de 7,5 mil m² de ABL ao imóvel.

O shopping possui projeto inovador, com arquitetura marcada por um grande vão central a céu aberto e tratamento paisagístico, com jardim interno de mais de 1,5 mil m².

Atualmente, o empreendimento conta com cerca de 160 lojas, distribuídas em 3 pavimentos, com a seguinte distribuição:

- Subsolo: alameda de serviços, games, estacionamento descoberto e coberto (VIP). Inclui também área destinada a futuro supermercado (previsão de abertura em 2016);
- Térreo: lojas, academia, cinema (2 salas);
- Superior: lojas, praça de alimentação, cinema (3 salas), administração, estacionamento descoberto, Banco Itaú e Cobasi (localizados no estacionamento).

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

a. Vagas de Estacionamento

O imóvel possui 1.996 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por ABL de cerca de 1:16.

1.1.7 Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como mencionado, nós confiamos nas informações que nos foram fornecidas pela contratante.

A área do terreno do imóvel possui 78.124,00 m², sendo que, de acordo com dados fornecidos pelo cliente, o shopping center possui 38.920,00 m² de área construída e área bruta locável (ABL)² de 32.412,24 m².

² Inclui 1.642,22 m² referentes ao futuro supermercado.

De acordo com as informações coletadas junto ao proprietário, nos últimos 12 meses analisados (mai/14 a abr/15), a ABL média do empreendimento estava distribuída da seguinte forma:

Segmento	ABL (m ²)
Âncoras	7.933,80
Megalojas	5.260,39
Satélites	9.172,23
Alimentação	3.247,28
Lazer	3.153,80
Conveniência/Serviços	880,19
Outros	3.126,29
Lojas Vagas	1.447,68
Total	34.221,66

Vale destacar algumas lojas em operação no empreendimento:

<i>Americanas Express</i>	<i>Paqueta Esportes</i>	<i>Brookfield</i>	<i>Le Lis Blanc Deux</i>
<i>General Prime</i>	<i>Animale</i>	<i>Livraria da Vila</i>	<i>Polishop</i>
<i>C&A</i>	<i>PB Kids</i>	<i>Badebek</i>	<i>Outback</i>
<i>Adidas</i>	<i>Saraiva</i>	<i>Cia Atlética</i>	<i>Cobasi</i>

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.³

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.⁴

1.1.10 Projetos de Expansão

Não foram consideradas análises sobre o assunto, com exceção da área destinada ao supermercado, de 1.642,22 m², com previsão de abertura no início de 2016, considerada neste estudo.

³ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

⁴ A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

A CBRE não foi instruída a pesquisar informações legais sobre o uso e ocupação do solo para o imóvel em análise.

Para este trabalho, consideramos que as construções ali existentes ou sendo executadas estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização.

Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

De acordo com a documentação recebida, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 61.132 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Conforme documento, foi instituído no imóvel um Condomínio por Unidades Autônomas e de propriedade exclusiva, registradas nas seguintes matrículas:

Matrícula	Unidade	Matrícula	Unidade	Matrícula	Unidade	Matrícula	Unidade
110.523	A-100	110.551	A-127	110.579	A-201	110.607	A-226A
110.524	A-101	110.552	A-128	110.580	A-202	110.608	A-226B
110.525	A-102	110.553	A-129A	110.581	A-203	110.609	A-227
110.526	A-103A	110.554	A-129B	110.582	A-203B	110.610	A-228
110.527	A-103B	110.555	A-130	110.583	A-203C	110.611	A-229
110.528	A-104	110.556	A-131	110.584	A-204	110.612	A-230
110.529	A-105	110.557	A-132	110.585	A-205A	110.613	A-231
110.530	A-106	110.558	A-133	110.586	A-205B	110.614	A-232
110.531	A-107	110.559	A-134	110.587	A-206	110.615	A-233A
110.532	A-108	110.560	A-135	110.588	A-207	110.616	A-233B
110.533	A-109	110.561	A-136	110.589	A-208	110.617	A-234
110.534	A-110	110.562	A-137	110.590	A-209	110.618	A-235
110.535	A-111	110.563	A-138	110.591	A-210	110.619	A-236
110.536	A-112	110.564	A-139	110.592	A-211	110.620	A-237
110.537	A-113	110.565	A-140	110.593	A-212	110.621	A-238
110.538	A-114	110.566	A-141	110.594	A-213	110.622	A-239
110.539	A-115	110.567	A-142	110.595	A-214	110.623	A-240
110.540	A-116	110.568	A-143	110.596	A-215	110.624	A-241
110.541	A-117	110.569	A-144	110.597	A-216	110.625	A-243
110.542	A-118	110.570	A-145	110.598	A-217	110.626	A-245
110.543	A-119	110.571	A-146	110.599	A-218	110.627	A-247A

Matrícula	Unidade	Matrícula	Unidade	Matrícula	Unidade	Matrícula	Unidade
110.544	A-120	110.572	A-147	110.600	A-219	110.628	A-247B
110.545	A-121	110.573	A-148	110.601	A-220	110.629	A-249
110.546	A-122	110.574	A-149	110.602	A-221	110.630	Banco
110.547	A-123	110.575	A-150	110.603	A-222	110.631	Centro Aut
110.548	A-124	110.576	A-151	110.604	A-223		
110.549	A-125	110.577	A-152	110.605	A-224		
110.550	A-126	110.578	A-200	110.606	A-225		

De acordo com informações recebidas, o imóvel é de propriedade da Iguatemi Empresa de Shopping Centers.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dívidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 ANÁLISE DE DESEMPENHO

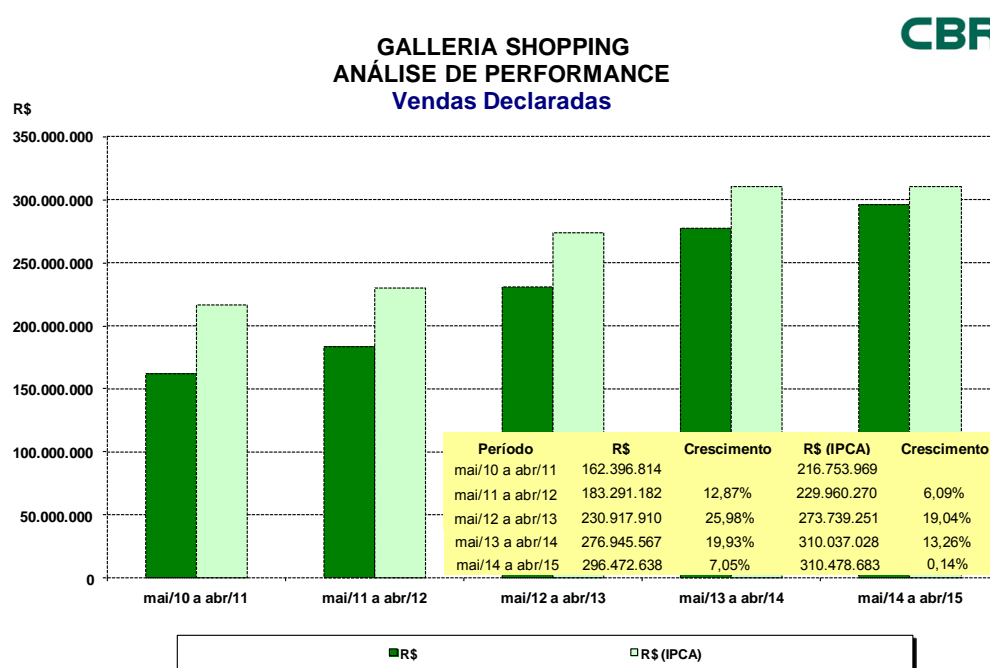
Esta etapa do trabalho tem por objetivo identificar o desempenho financeiro do empreendimento, sua performance quanto às vendas, aos aluguéis praticados e outras fontes de receitas e às despesas, o que nos dará subsídios para as análises de valor.

Buscamos identificar as informações da maneira mais detalhada possível e em termos gerais, as informações fornecidas foram suficientes para atingir grau de precisão que pode ser considerado aceitável.

Os dados aqui expostos referem-se ao período entre maio de 2010 e abril de 2015, e provêm do cruzamento das informações prestadas pela administração do Shopping Center e, também, pelo empreendedor do empreendimento.

1.4.1 Vendas Declaradas

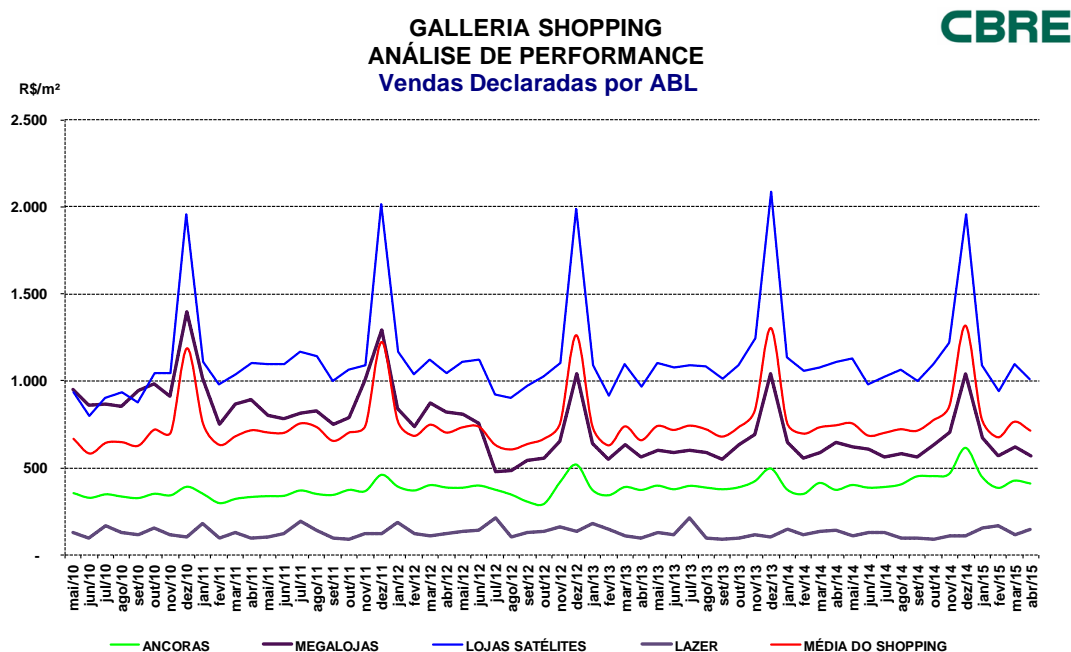
O gráfico a seguir ilustra a evolução das vendas globais declaradas de operação do empreendimento nos últimos 5 anos analisados:



O quadro a seguir mostra a média do desempenho de vendas por segmento, nos últimos 12 meses:

VENDAS DECLARADAS	Média Nominal (R\$)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R\$)	Média Nominal (R\$/m²)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R\$/m²)
Âncoras	3.294.316	3.452.511	415	435
Megalojas	3.245.962	3.399.324	617	646
Satélites	12.304.057	12.886.609	1.341	1.405
Alimentação	4.551.574	4.763.926	1.402	1.467
Lazer	367.935	384.214	117	122
Conveniência/Serviços	885.964	928.372	1.007	1.055
Outros	56.245	58.268	18	19
TOTAL	24.706.053	25.873.224	754	789

O gráfico a seguir apresenta a variação das vendas por m² durante o período analisado, atualizadas pelo IPCA:



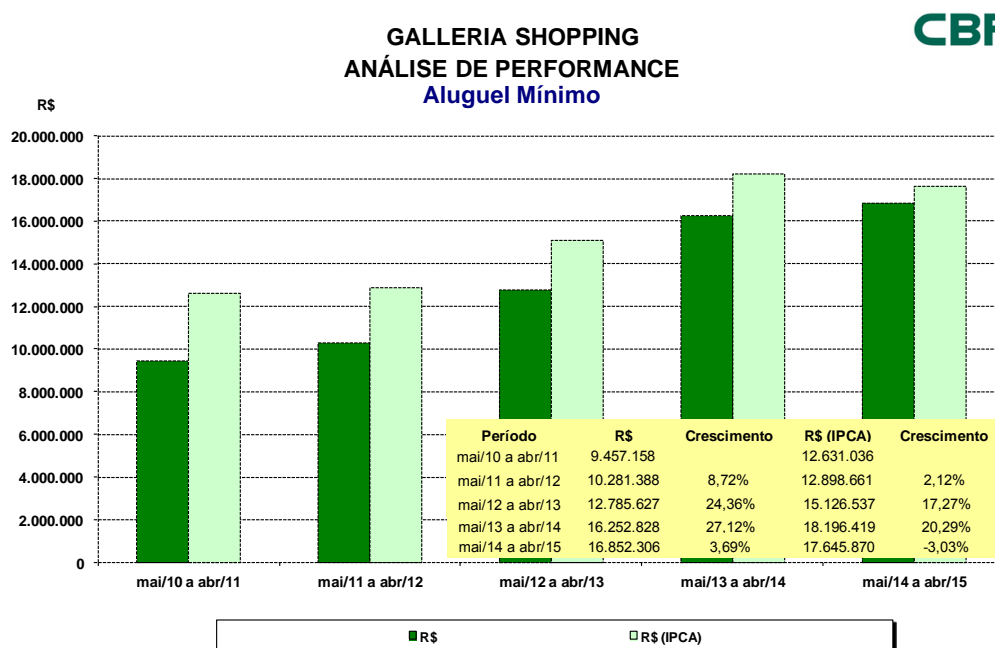
Nota: Evidentemente, o peso do IPCA sobre os dados de vendas, receitas e despesas pode, em muitas ocasiões, ser mais crítico do que a realidade. Mesmo assim, para esta análise, considera-se que toda a inflação do período tivesse sido repassada incondicionalmente aos preços, mês a mês, e que, como sabemos, não ocorre na realidade.

Por isso, procuramos ser coerente em nossas análises, de forma a não penalizar ou beneficiar o empreendimento nas projeções futuras, embasados apenas nos dados históricos convertidos por este índice.

1.4.2 Receitas dos Proprietários

a. Aluguel Mínimo

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com aluguel mínimo no empreendimento nos últimos 5 anos analisados:



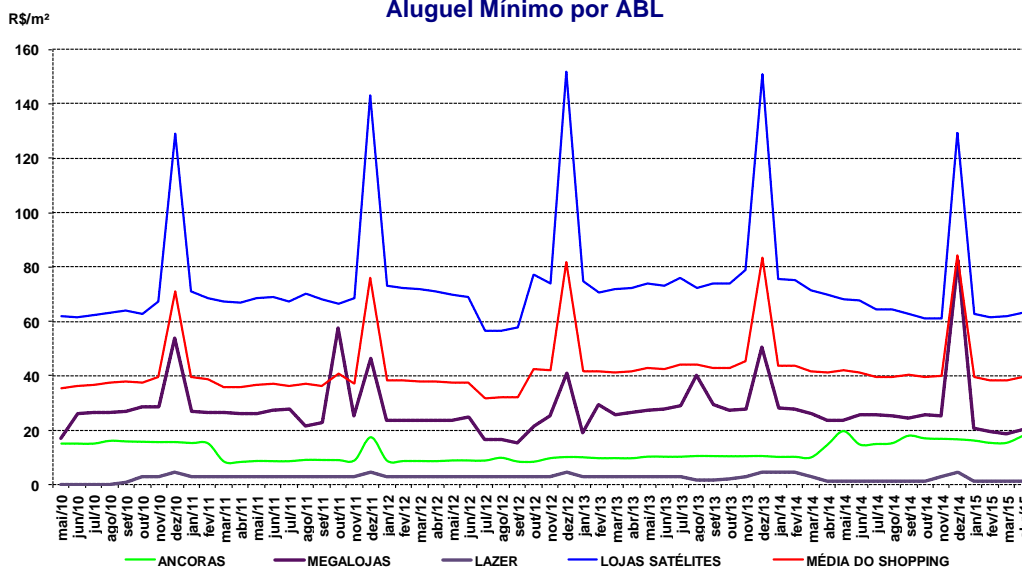
O quadro a seguir mostra a média do desempenho de faturamento com aluguel mínimo por segmento, considerando os últimos 12 meses analisados:

ALUGUEL MÍNIMO	Média Nominal (R\$)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R\$)	Média Nominal (R\$/m ²)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R\$/m ²)
Âncoras	124.709	130.743	15,7	16,5
Megalojas	140.724	147.643	26,8	28,1
Satélites	818.518	857.196	89,2	93,5
Alimentação	205.120	214.887	63,2	66,2
Lazer	5.318	5.571	1,7	1,8
Conveniência/Serviços	59.616	62.412	67,7	70,9
Outros	5.757	6.054	1,8	1,9
TOTAL	1.359.763	1.424.506	41,5	43,5

O gráfico a seguir apresenta a variação do faturamento com aluguel mínimo por m² de ABL durante o período analisado, atualizadas pelo IPCA:



GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Aluguel Mínimo por ABL

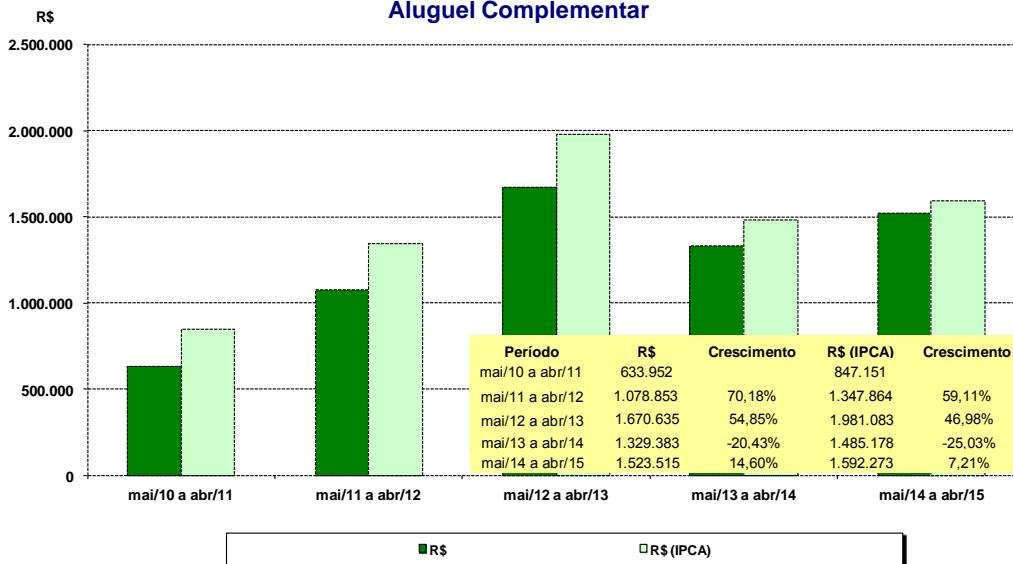


b. Aluguel Complementar

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com aluguel complementar no empreendimento nos últimos 5 anos analisados:



GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Aluguel Complementar



c. Quiosques & Merchandising

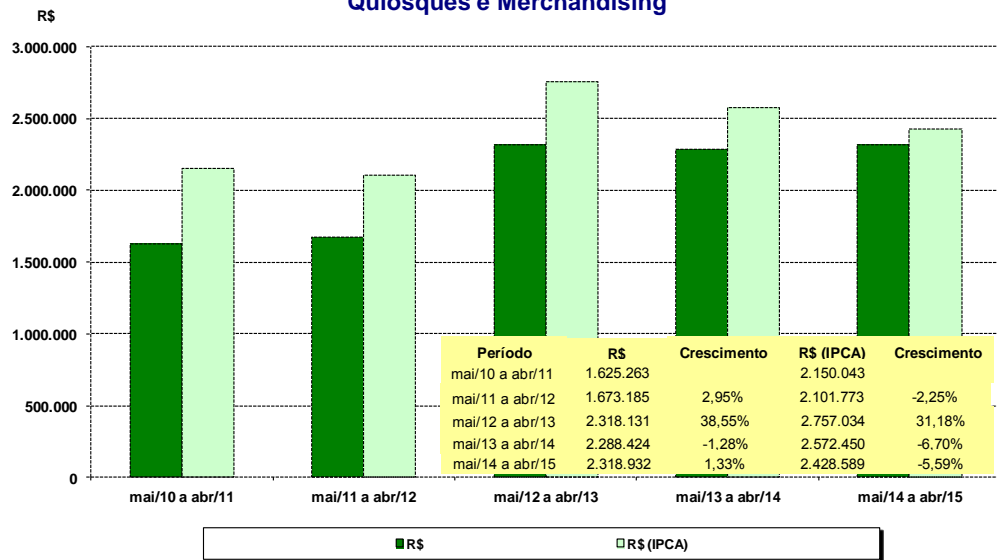
Este tipo de receita refere-se ao faturamento do empreendimento a título de locação de quiosques temporários e de espaços destinados à propaganda.

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com Quiosques e Merchandising no empreendimento nos últimos 5 anos analisados:



GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Quiosques e Merchandising

CBRE



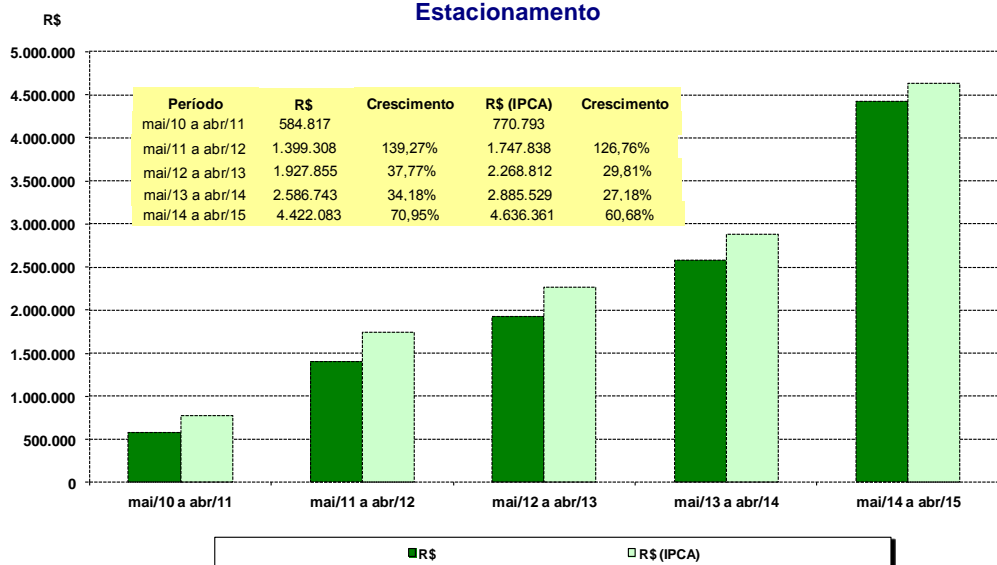
d. Estacionamento

A receita de estacionamento aqui considerada refere-se à receita líquida de estacionamento efetivamente distribuída aos proprietários do shopping center, ou seja, corresponde à receita bruta do estacionamento descontada de todas as despesas de operação do mesmo, inclusive da remuneração do operador e de qualquer tipo de acordo de distribuição de valores para o condomínio do empreendimento ou para qualquer outra finalidade, quando cabível.

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com Estacionamento no empreendimento nos últimos 5 anos analisados.

GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Estacionamento

CBRE

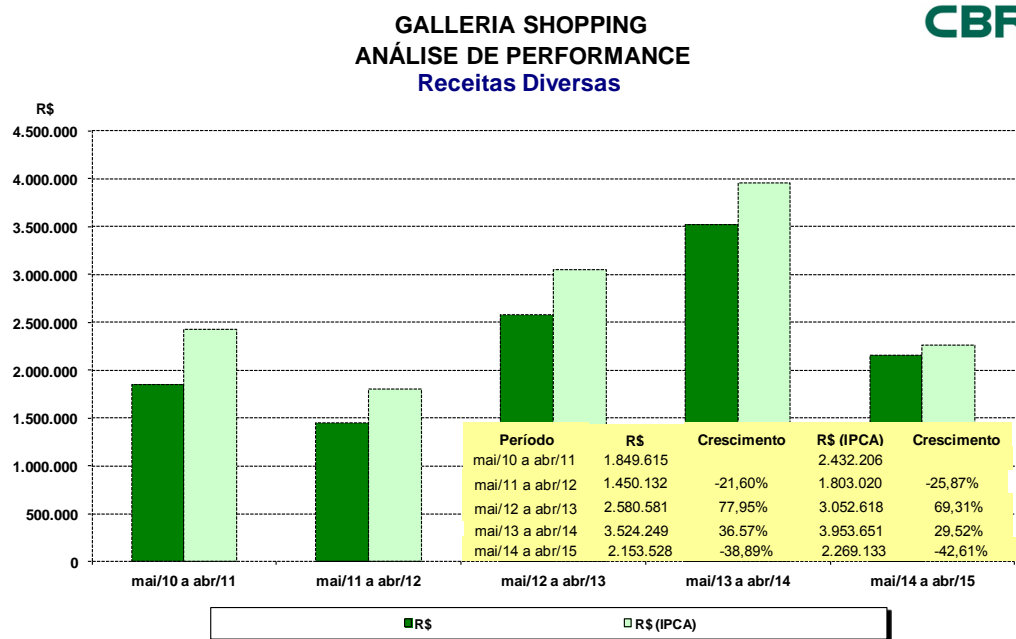


e. Receitas Diversas

Em receitas diversas estão incluídas todas as outras receitas do shopping center, as quais podem incluir, entre outras:

- ✓ Receitas de CDU;
- ✓ Taxas de transferência;
- ✓ Recebimentos de pagamentos de juros, multas e moras;
- ✓ Outras receitas em geral.

O gráfico a seguir ilustra o desempenho das receitas diversas do empreendimento nos últimos 5 anos.



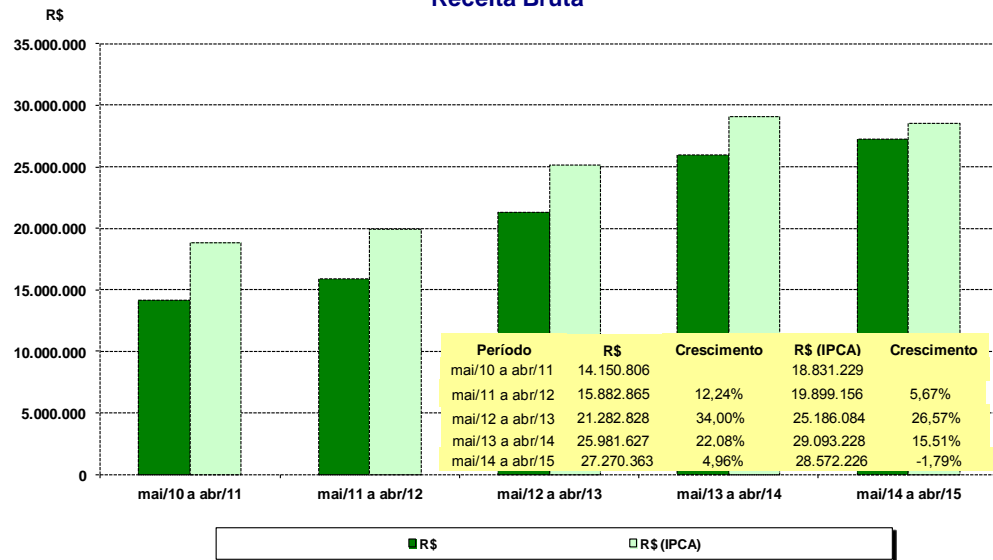
f. Receita Bruta

A receita bruta do empreendimento corresponde à receita total gerada pelo shopping center, sendo representada pela soma dos seguintes itens:

- ✓ Aluguel mínimo;
- ✓ Aluguel complementar;
- ✓ Quiosques & Merchandising;
- ✓ Estacionamento;
- ✓ Receitas Diversas.

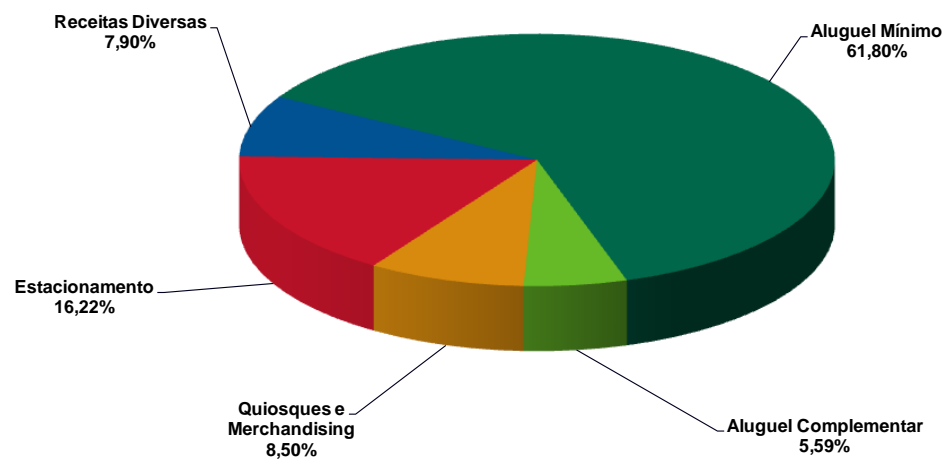
O gráfico a seguir ilustra o desempenho das receitas brutas do empreendimento nos últimos 5 anos.

GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Receita Bruta



O gráfico a seguir mostra a composição da receita bruta total do shopping center, considerando o último período de 12 meses analisado.

GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Composição da Receita Bruta

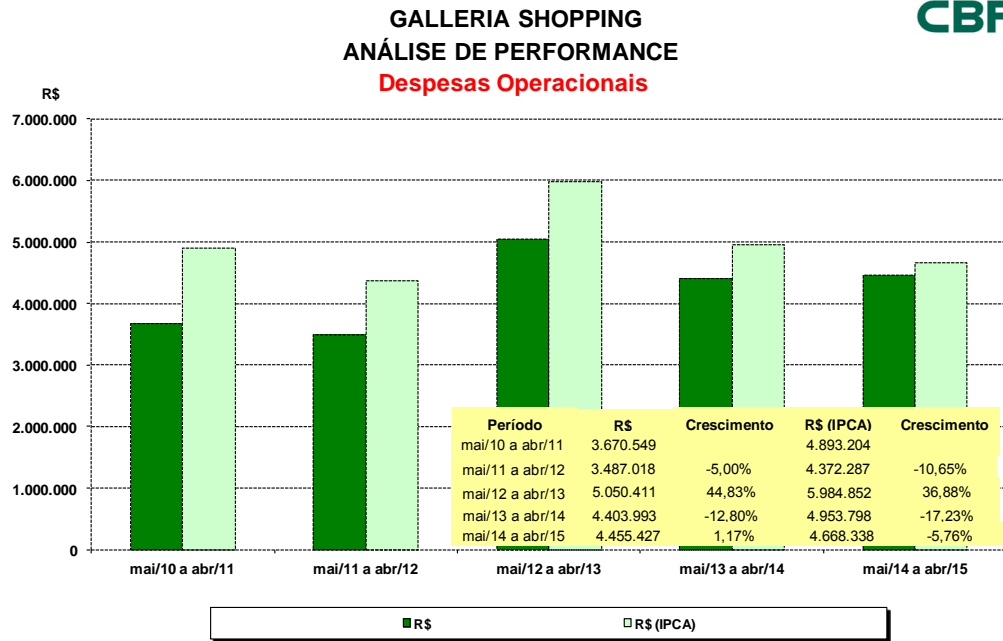


1.4.3 Despesas Operacionais

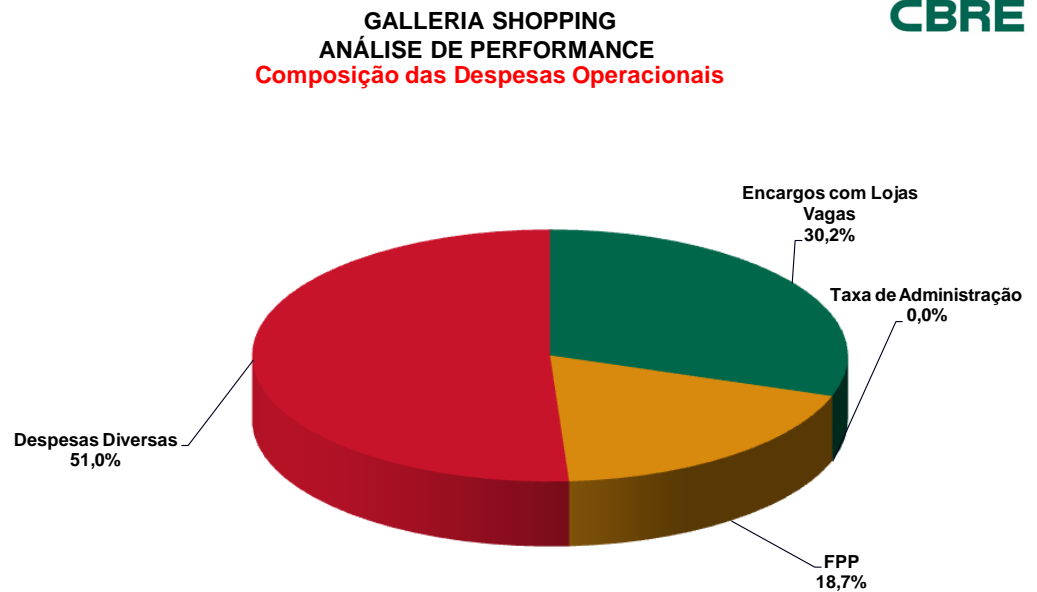
As despesas dos proprietários são aquelas relativas à operação do empreendimento não contempladas pelo custo do condomínio, à exceção das lojas vagas. As despesas dos proprietários podem ser assim divididas:

- ✓ Encargos com Lojas Vagas (custo de condomínio + FPP + IPTU);
- ✓ FPP estatutário;
- ✓ Taxa de Administração;
- ✓ Despesas Diversas.

O gráfico a seguir ilustra a evolução das despesas gerais para os empreendedores.

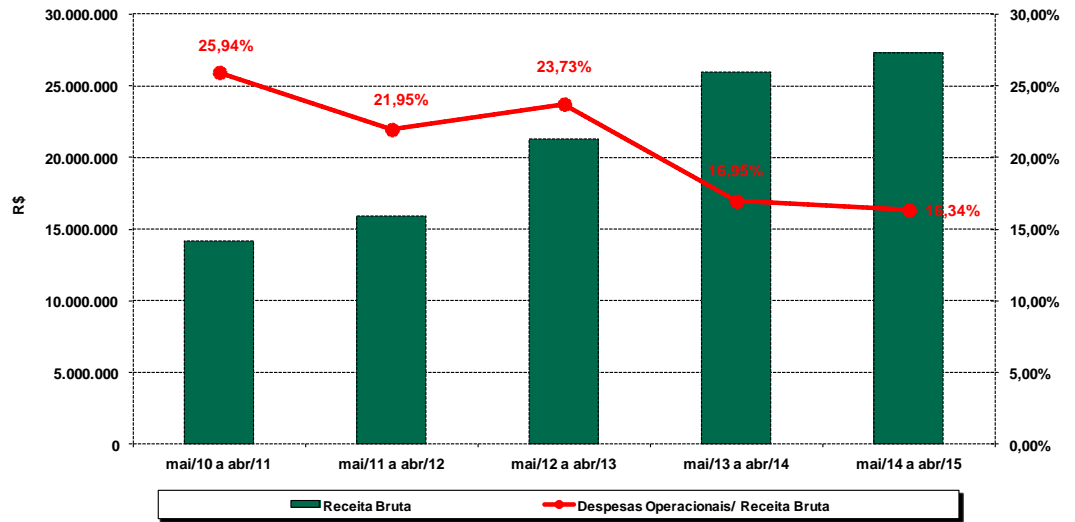


O gráfico a seguir mostra a composição das despesas operacionais do shopping center, considerando o último período de 12 meses analisado.



O gráfico a seguir mostra o histórico da relação entre as despesas e receitas do shopping center.

GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Despesas Operacionais/ Receita Bruta

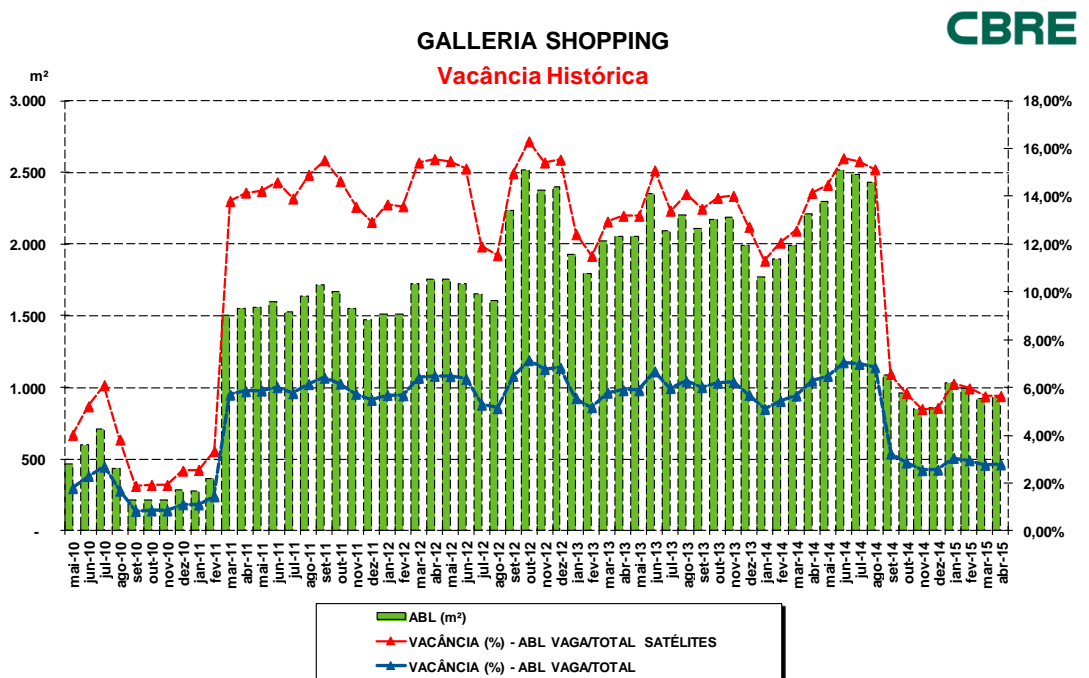


Em termos gerais, as despesas totais encontram-se em um patamar em torno de 16% das receitas.

1.4.4 Taxa de Vacância

A vacância média do empreendimento no último período de 12 meses analisado (mai/14 a abr/15) foi de 1.447,68 m² ou 8,89%, considerando a relação área vaga/total satélites.

O gráfico a seguir mostra a variação da Taxa de Vacância no empreendimento.



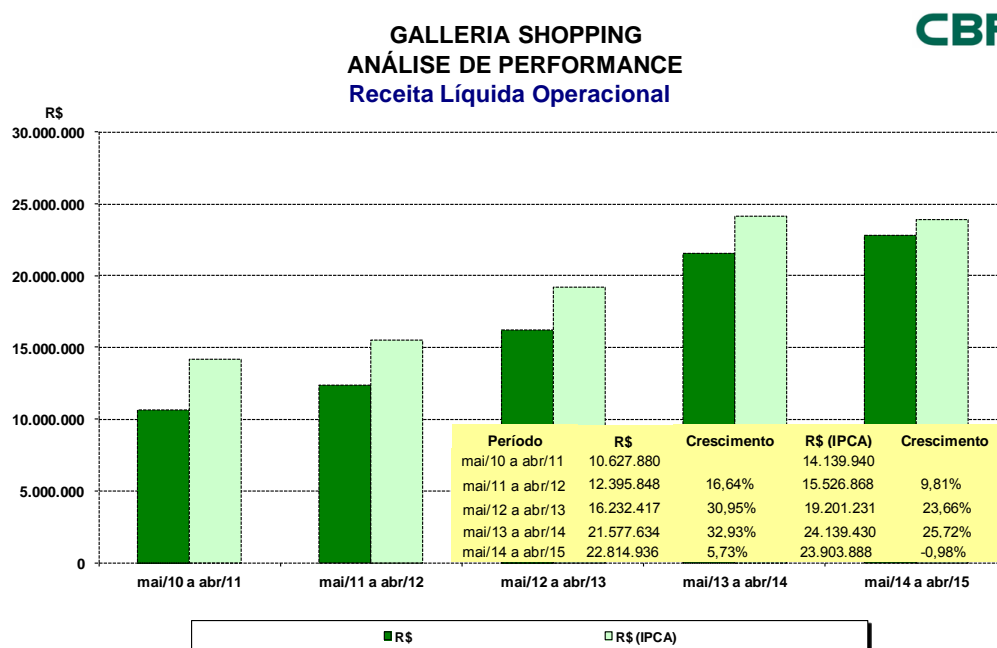
1.4.5 Taxa de Administração

A administração do empreendimento está a cargo do próprio Galleria Shopping desde novembro de 2013, o que não gera efetivamente uma taxa de administração para o empreendedor.

Em termos gerais, percentuais da Taxa de Administração entre 4% e 5% sobre a Receita Líquida Operacional são considerados normais no mercado de shopping center.

1.4.6 Receita Líquida Operacional e Distribuída

A receita líquida operacional do empreendimento corresponde ao valor da sua receita bruta efetiva descontada das despesas operacionais. O gráfico a seguir ilustra a evolução da Receita Líquida nos últimos períodos analisados.

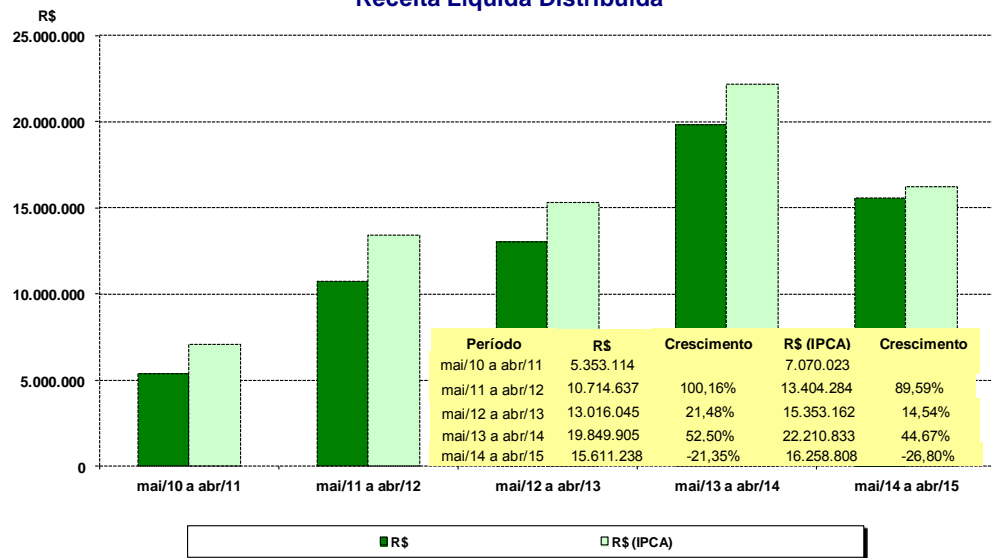


Nos últimos 12 meses, a receita líquida mensal média está em torno de R\$ 55,56/m² de ABL total. Em valores corrigidos pela inflação, a distribuição corresponde a uma média de R\$ 58,21/m² de ABL por mês.

Já a receita líquida distribuída representa o resultado financeiro final do empreendimento, ou seja, corresponde à receita líquida operacional descontada dos valores pagos a título de comissão de locação de lojas e de investimentos realizados pelo empreendedor do shopping center.

GALLERIA SHOPPING
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Receita Líquida Distribuída

CBRE



Nos últimos 12 meses, a receita líquida distribuída mensal média está em torno de R\$ 38,02/m² de ABL total. Em valores corrigidos pela inflação, a distribuição corresponde a uma média de R\$ 39,59/m² de ABL por mês.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2.1 MERCADO DE SHOPPING CENTERS

O mercado de shopping centers tem se desenvolvido muito no Brasil nos últimos 20 anos e em termos gerais, a curva de maturação do setor está em franca ascensão.

Do ponto de vista de investimento, podemos citar as seguintes vantagens:

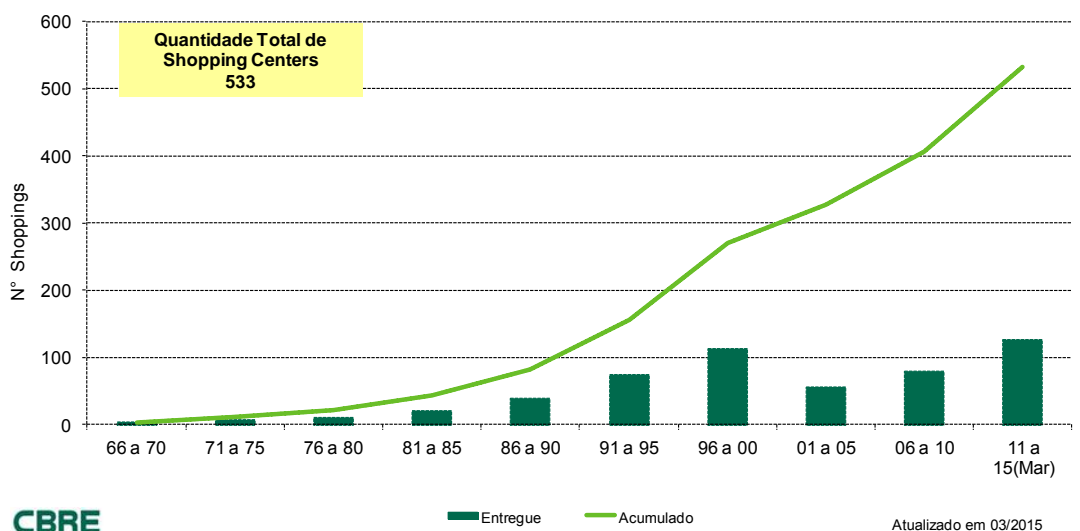
- Existência de ocupantes de boa qualidade;
- Contratos de longo prazo;
- Receita potencial em constante crescimento;
- Baixos custos de administração.

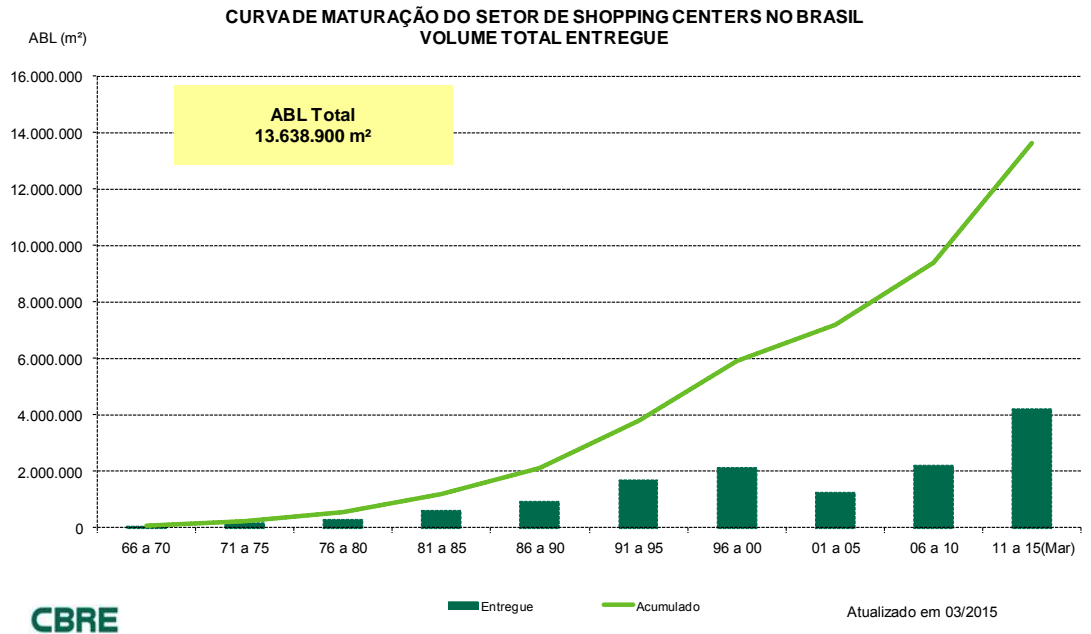
É o tipo de investimento interessante para investidores institucionais, uma vez que a administração é normalmente feita por empresas especializadas, contratadas pelos proprietários e a renda líquida é distribuída mensalmente, sendo que quase todas as despesas são pagas pelo próprio empreendimento, não demandando grande *know-how* destes investidores.

O primeiro shopping center brasileiro foi inaugurado em 1966 (o Shopping Center Iguatemi em São Paulo) e, quatro anos mais tarde, entrou em operação o segundo empreendimento deste tipo – Conjunto Nacional Brasília – na Capital Federal.

Contudo, foi a partir dos anos 80 que o número de shopping centers no Brasil cresceu de forma acentuada, tendo praticamente dobrado a cada cinco anos até o final da década de 90, quando começou a diminuir o ritmo de crescimento, como mostram os gráficos a seguir.

**CURVA DE MATURAÇÃO DO SETOR DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL
TOTAL DE EMPREENDIMENTOS**





Obs.: A pesquisa contempla shopping centers com, no mínimo, 5.000 m² ABL, já que os exemplos de área menor, invariavelmente, possuem um mercado distinto, muito parecido com aquele de lojas de rua. Além disso, estes shoppings pequenos muitas vezes não possuem áreas de alimentação ou de lazer, ou ainda uma oferta de serviços e estacionamento que possa diferenciá-los das antigas galerias de centros urbanos.

Percebe-se que este mercado teve o desenvolvimento mais acentuado no início da década de 80, com o surgimento de grandes shoppings regionais, como o MorumbiShopping em São Paulo, o Barra Shopping no Rio de Janeiro, o Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre, o ParkShopping em Brasília, o Shopping Barra em Salvador, dentre tantos outros.

Em meados da década de 90, observou-se uma segunda onda de crescimento, impulsionado por fatores específicos, entre eles:

- Sucesso de alguns empreendimentos realizados na década de 80;
- A estabilidade econômica oriunda do plano econômico que implantou o Real, a partir de 1994;
- O aumento da carteira dos Fundos de Pensão que, como consequência, aumentou seus investimentos no setor, contribuindo significativamente para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

O grande número de inaugurações – quase 200 empreendimentos em 10 anos – elevou o estoque de ABL em mais de 160%, passando de pouco mais de 2 milhões para quase 6 milhões de metros quadrados locais.

No entanto, a estagnação dos investimentos institucionais no final dos anos 90 levou a uma diminuição da liquidez deste produto e, conseqüentemente, à redução do número de novos empreendimentos no início dos anos 2000.

Colaboraram também para esta desaceleração o alerta surgido pelo insucesso de alguns empreendimentos mal planejados e a saturação do mercado dos grandes centros.

A partir de 2005, o setor ganhou novo impulso em virtude do cenário macroeconômico de estabilidade e crescimento que começou a se apresentar, assim como pela demanda de grupos investidores estrangeiros em volume sem precedentes no segmento.

Como resultado, ocorreram aquisições de participações em diversos empreendimentos e foram apresentadas previsões de lançamento de uma série de novos projetos, além de expansões e reformas dos existentes.

A partir do segundo semestre de 2008, com a deflagração da crise mundial, e durante o ano de 2009, de forma geral, muitos dos novos projetos de shopping centers foram colocados em espera. Apenas projetos que já haviam sido iniciados continuaram a ser desenvolvidos.

Muitos dos projetos que estavam em espera foram retomados a partir do ano de 2010, assim como muitos outros surgiram após essa data, culminando com a maior entrega de nova ABL já vista historicamente nos anos de 2011 a 2013. Entre o início de 2011 e o final de 2013, o estoque de ABL no país cresceu cerca de 34%. Neste cenário, principalmente lojas satélites não conseguiram absorver esta nova ABL na mesma velocidade em que novos empreendimentos iam sendo inaugurados, fazendo com que muitos desses novos shopping centers fossem obrigados a abrir suas portas com altas taxas de vacância. Em alguns casos, superior a 30% de suas ABLs.

Por este motivo, muitos dos novos projetos anunciados para 2014 e 2015 foram postergados ou cancelados e, atualmente, a maior parte dos principais players de mercado estão focando seus esforços em ocupar as áreas vagas de seus shopping centers. Por este motivo, espera-se uma queda nas novas entregas de ABL em 2015 em comparação com a que ocorreu nos anos anteriores.

2.1.1 Classificação de Shopping Centers

Segundo o ICSC – *International Council of Shopping Centers*, os empreendimentos são assim classificados:

- Vizinhança:** (2.800 a 13.900 m² de ABL - população entre 10.000 a 50.000 hab.). É projetado para fornecer conveniência na compra das necessidades do dia-a-dia dos consumidores. Tem como âncora um supermercado apoiado por lojas oferecendo artigos de conveniência. Área primária de 5 minutos;
- Comunidade:** (9.300 a 32.500 m² ABL - população entre 50.000 a 250.000 hab.). O shopping comunitário geralmente oferece um sortimento amplo de vestuário e outras mercadorias. Entre as âncoras mais comuns estão os supermercados e lojas de departamentos e descontos. Entre os lojistas do shopping comunitário algumas vezes encontram-se varejistas de *off-price* vendendo itens como roupas, objetos e móveis para casa, brinquedos, artigos eletrônicos ou para esporte. Área primária de 5 a 10 minutos;

- Regional:** (37.100 a 74.300 m² ABL – 200.000 a 500.000 habitantes). Este é o mais difundido no Brasil. Prevê a comercialização de uma linha completa de mercadorias, que inclui vestuário, móveis, eletrodomésticos e outras variedades de produtos; É ancorado por uma ou mais lojas de departamento completas (lojas que oferecem linha completa de vestuário, móveis, eletrodomésticos, artigos esportivos, etc.). Área primária de 8 a 24 minutos.
- Super Regional:** (acima 74.300 m² ABL – acima de 500.000 habitantes). Basicamente possui os mesmos serviços do shopping regional, porém com mais variedade e sortimento e um número maior de lojas âncoras. O empreendimento é aglutinado a outros serviços em um *master plan* amplo que pode envolver atividades como escritórios, hotéis, centro médico e residencial. Área primária de 8 a 40 minutos.

No caso da classificação de acordo com o mix do shopping center, a intensa competição no mercado tem produzido segmentações no varejo, resultando em grande variedade de modalidades, altamente especializadas, cada qual tendo como alvo um mercado específico.

Existem outros tipos de shoppings, cuja classificação é feita mais em função do "mix" de lojas do que devido a outros fatores, são eles:

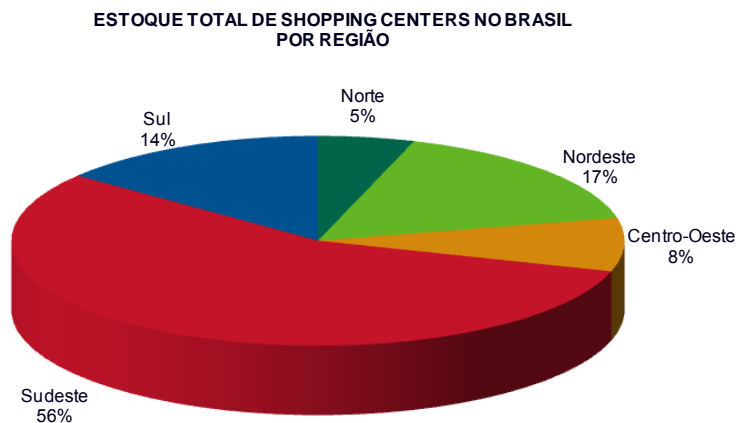
- Power Center:** formado basicamente por lojas âncoras (80%) e demais satélites (20%); tal modalidade surgiu no Brasil a partir de 1996 e não está ainda muito difundida;
- Festival Center:** voltado para lazer e turismo. Este tipo de empreendimento é o menos encontrado no Brasil, estando quase sempre localizado em áreas turísticas e basicamente voltado para atividades de lazer e de alimentação, tais como, restaurantes, *fast-food*, cinemas e outras diversões;
- Off Price Center:** shopping center de descontos, obtidos geralmente através da redução dos custos operacionais (menor luxo). Tem como lojistas varejistas, os quais vendem itens como roupas, objetos e móveis para casa;
- Factory Outlet Center:** conceito parecido com o do *Off Price*, mas os próprios fabricantes são os proprietários dos pontos de vendas. Consiste em sua maior parte de lojas de fábrica vendendo suas próprias marcas com desconto, além de varejistas. Este tipo de

empreendimento é o mais difundido no Brasil dentre os shoppings específicos;

Especializado: direcionado para um determinado segmento de varejo. Voltado para um *mix* específico de lojas de um determinado grupo de atividades, tais como moda, decoração, náutica, esportes ou automóveis.

2.1.2 Estoque

Existem hoje 533 shoppings centers no Brasil, que somam uma área bruta locável de 13.638.900 m². No entanto, a distribuição do estoque pelo território nacional é bastante heterogênea, como pode ser observado no gráfico a seguir:



CBRE

533 SHOPPINGS COM 13.638.900 M² ABL

Atualizado em 03/2015

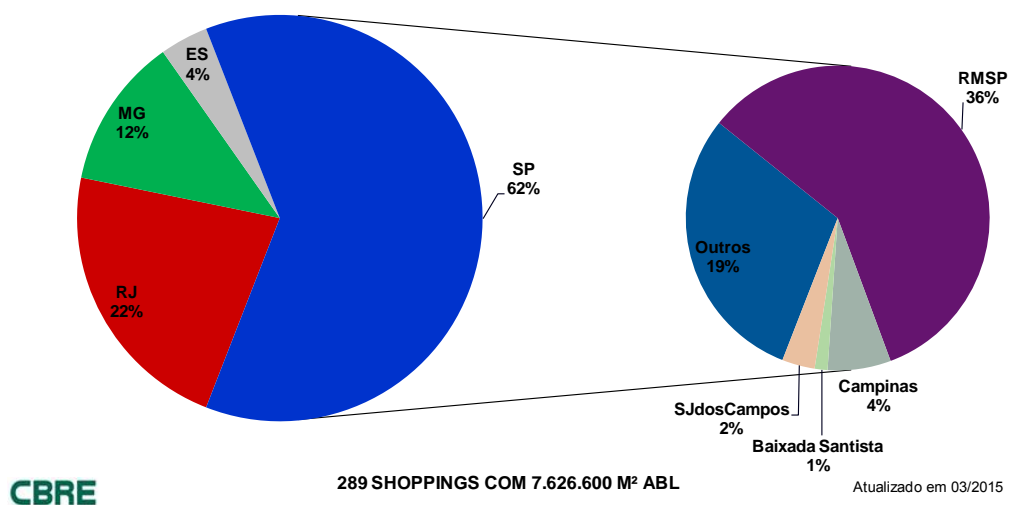
A região Sudeste, pioneira no lançamento de shopping centers no país, continua sendo a principal região em termos de número de empreendimentos em operação e estoque de ABL, pois possui o maior mercado consumidor do país com mais de 80 milhões de habitantes, segundo dados do IBGE, além de apresentar a melhor infraestrutura entre todas as regiões brasileiras.

Além da relação com a população, se adotarmos como parâmetro o produto interno bruto, veremos que aproximadamente 55% do PIB nacional provém da região Sudeste. Assim encontramos não apenas a região com o maior mercado consumidor como também aquela com maior poder aquisitivo. Ambos os fatores combinados explicam porque o Sudeste concentra aproximadamente 60% da ABL nacional.

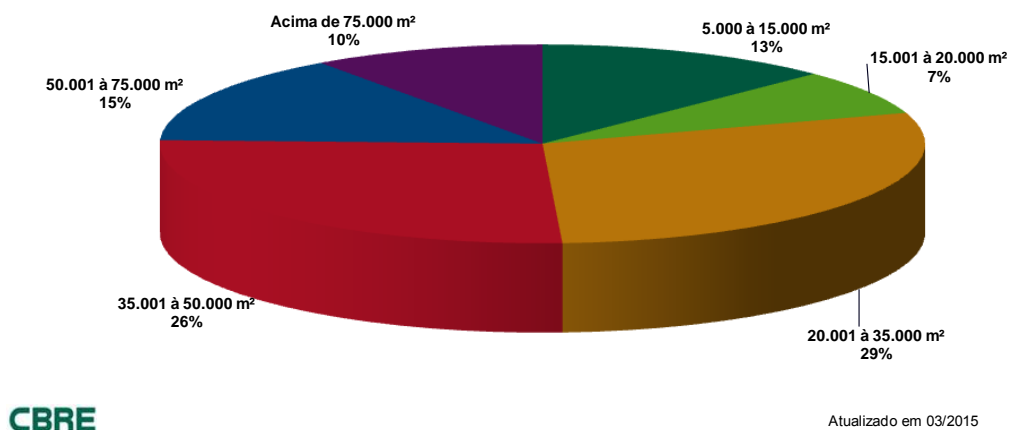
a. Sudeste

Na região Sudeste, 62% da ABL encontram-se no estado de São Paulo, seguido pelo Rio de Janeiro com 22% do estoque. A região metropolitana de São Paulo merece destaque, representado 36% do estoque do estado, mas vale lembrar que algumas localidades do interior (Campinas, São José dos Campos, Ribeirão Preto e Baixada Santista) possuem estoques maiores do que capitais de outros estados.

**ESTOQUE TOTAL DE SHOPPING CENTERS NO SUDESTE
POR REGIÃO GEOGRÁFICA - DESTAQUE ESTADO DE SÃO PAULO**



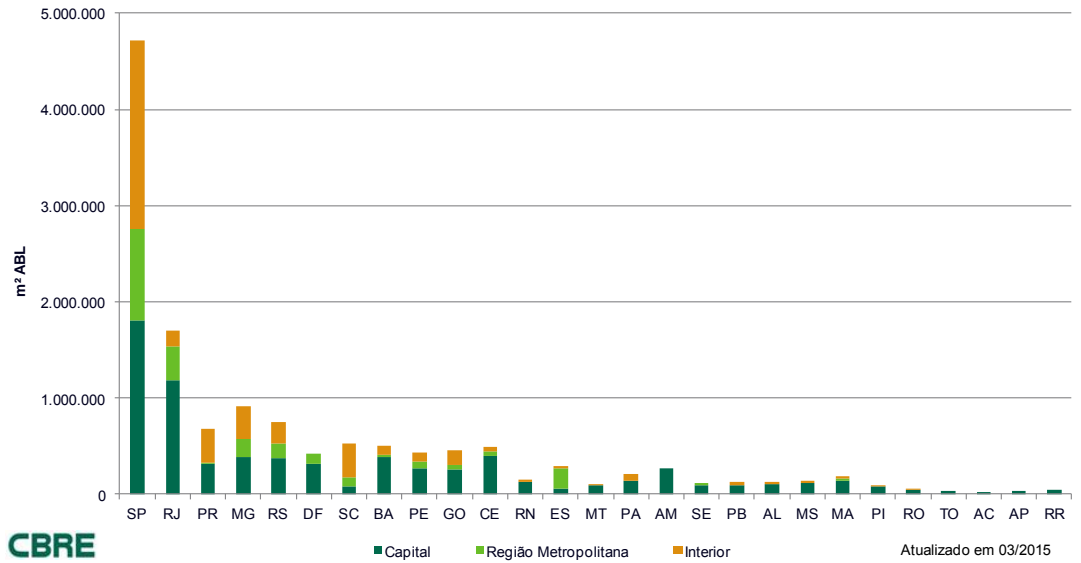
**MERCADO DE SHOPPING CENTERS - REGIÃO SUDESTE
Volume total de shoppings centers por ABL**



Cerca de 20% dos empreendimentos em operação na região Sudeste possuem ABL inferior a 20.000 m² e mais da metade dos shoppings podem ser considerados regionais, pois possuem área acima de 35.000 m².

Como é possível observar pelo gráfico a seguir, o estoque nacional está bastante concentrado em algumas cidades: São Paulo e região metropolitana, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Salvador, Curitiba e Campinas somam cerca de metade da ABL brasileira.

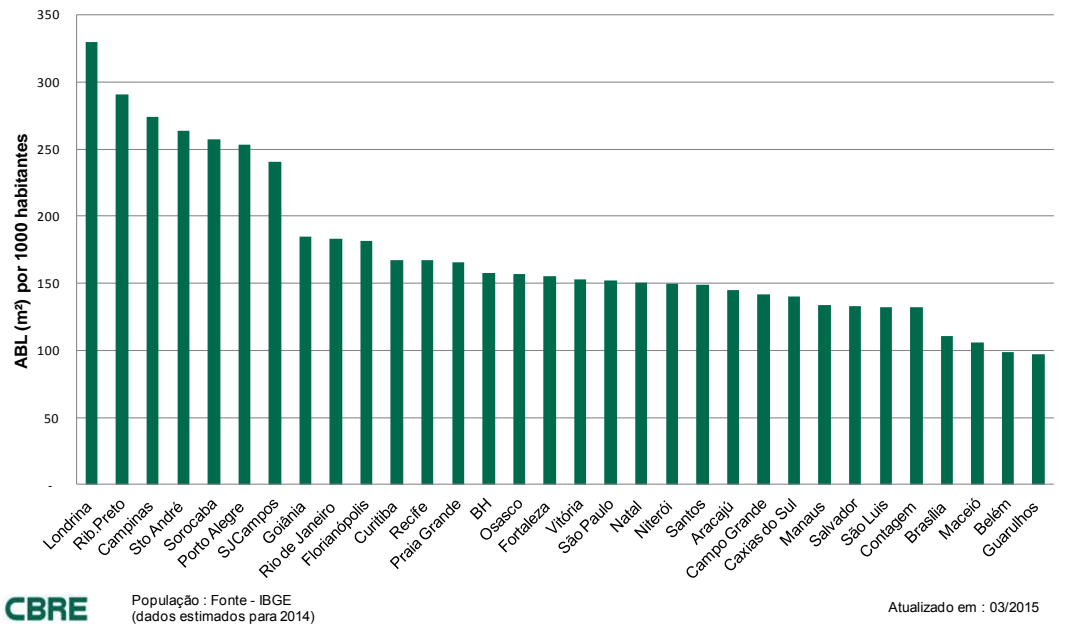
ESTOQUE TOTAL DE SHOPPING CENTERS POR ESTADO



O gráfico a seguir mostra a relação de ABL por grupo de 1.000 habitantes em algumas cidades brasileiras.

Nota-se que as cidades com os 6 maiores estoques apresentam uma relação bastante próxima, entre 250 e 300 metros quadrados por mil habitantes.

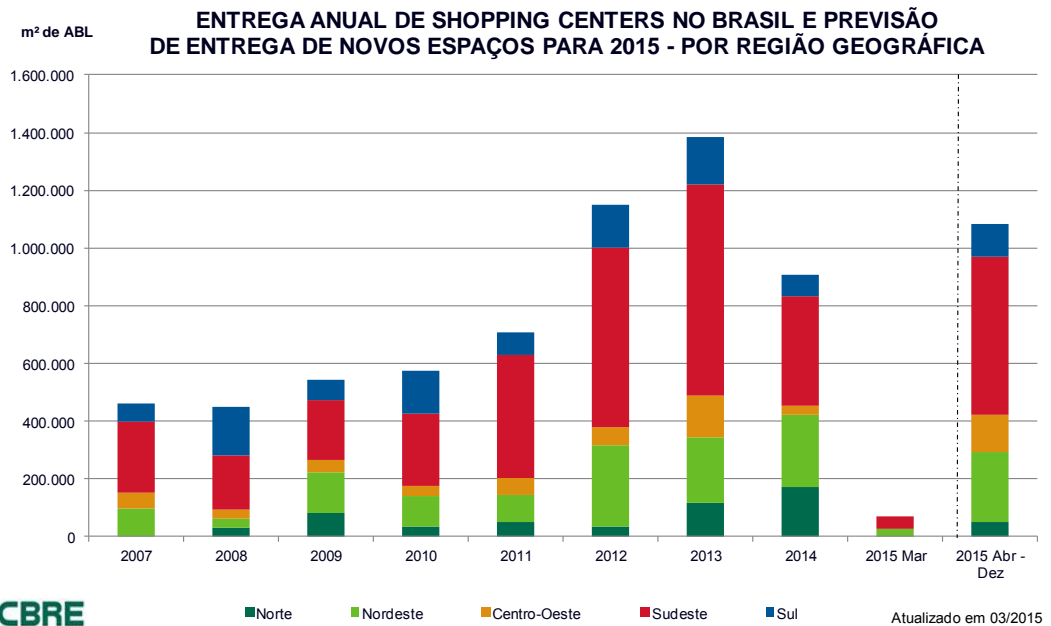
Relação de ABL pela população das principais cidades do Brasil



O gráfico mostra também algumas grandes discrepâncias, como Londrina, no Paraná e Praia Grande, em São Paulo, cujos coeficientes são bem elevados, indicando grande concorrência no setor ou até mesmo uma super-estimativa do potencial local.

2.1.3 Novo Estoque

Em 2014, 26 shoppings centers foram inaugurados e mais 13 sofreram expansões, adicionado aproximadamente 907.000 m² de ABL ao estoque nacional existente. A maior participação no novo estoque ficou mais uma vez para a região Sudeste, que concentrou cerca de 42% da ABL de inaugurações e expansões neste período. Para 2015, está prevista a inauguração de 31 shopping centers e 28 expansões, o que adicionará cerca de 1,1 mi m² de ABL ao estoque nacional, sendo 51% desta ABL concentra-se na região sudeste.



Ainda em relação à região Sudeste, em 2014, foram inaugurados 12 novos shopping centers e 6 expansões de empreendimentos já existentes.

No mesmo período, na região Sul, foram inaugurados 2 shopping centers e 2 tiveram sua expansão finalizada.

Na região Nordeste, 6 shopping centers foram inaugurados e 4 tiveram suas expansões finalizadas.

Na região Norte, 5 shopping centers foram inaugurados. Na região Centro-Oeste, 1 empreendimento foi inaugurado e outro sofreu expansão.

A partir de 2005, as regiões Sudeste e Nordeste têm respondido por grande parte da ABL inaugurada no Brasil, sendo que, em 2008 e 2012, houve destaque para a região Sul.

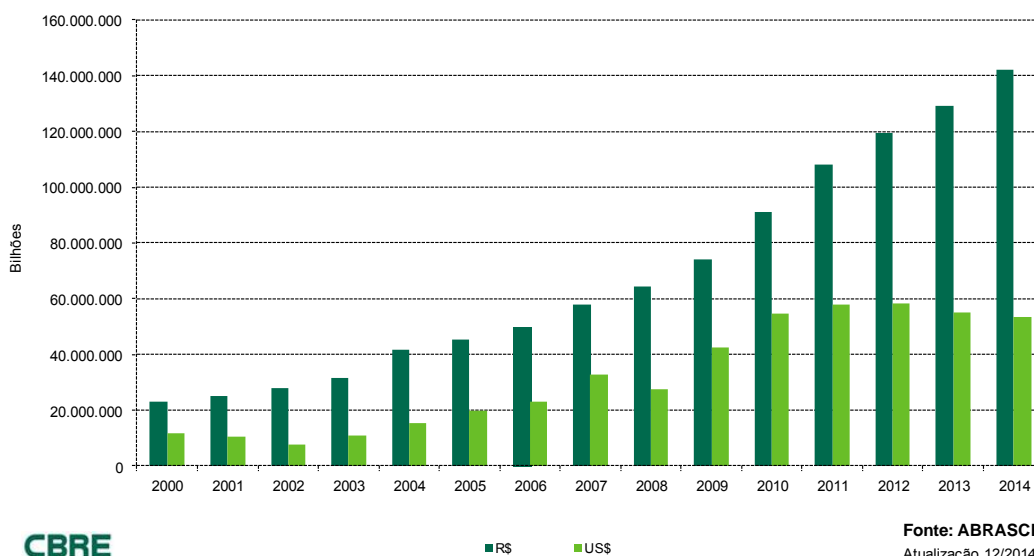
Contudo, as demais regiões deverão retomar o crescimento com os novos empreendimentos anunciados.

2.1.4 Desempenho

a. Faturamento

O faturamento do setor de shoppings apresentou crescimento ao longo dos últimos anos, mesmo com a crise mundial deflagrada no segundo semestre de 2008. De forma geral, pode-se dizer que esta crise não impactou fortemente o setor de varejo no Brasil que, pelo menos no que tange as operações em shopping centers, não teve ou pouco teve suas vendas afetadas pela crise mundial.

FATURAMENTO ANUAL DO SETOR DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL

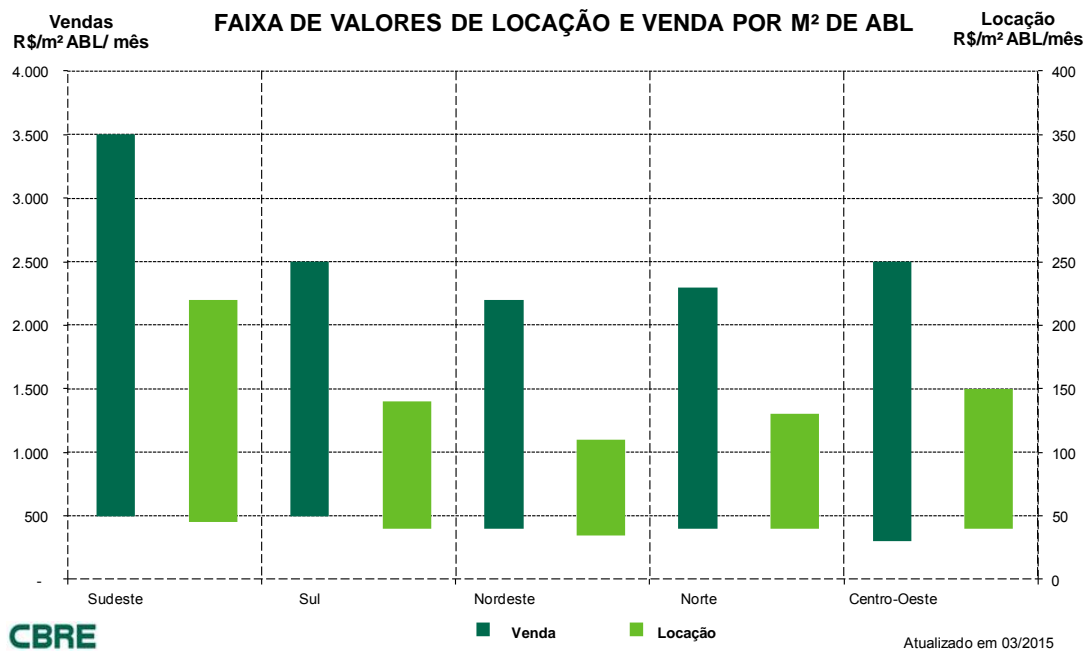


b. Aluguéis

Em relação aos valores praticados de locação, encontramos no Sudeste os maiores valores praticados e também a maior variação. Isto se explica pela grande quantidade de empreendimentos em diferentes estágios de maturação e perfil consumidor.

Obviamente, os valores mais elevados são praticados em empreendimentos prime em estágio avançado de maturação, como os shoppings Iguatemi e Morumbi, em São Paulo, e Rio Sul e BarraShopping no Rio de Janeiro.

Nestes empreendimentos, o desempenho médio de vendas é elevado, o que permite alcançar elevados níveis de aluguéis.



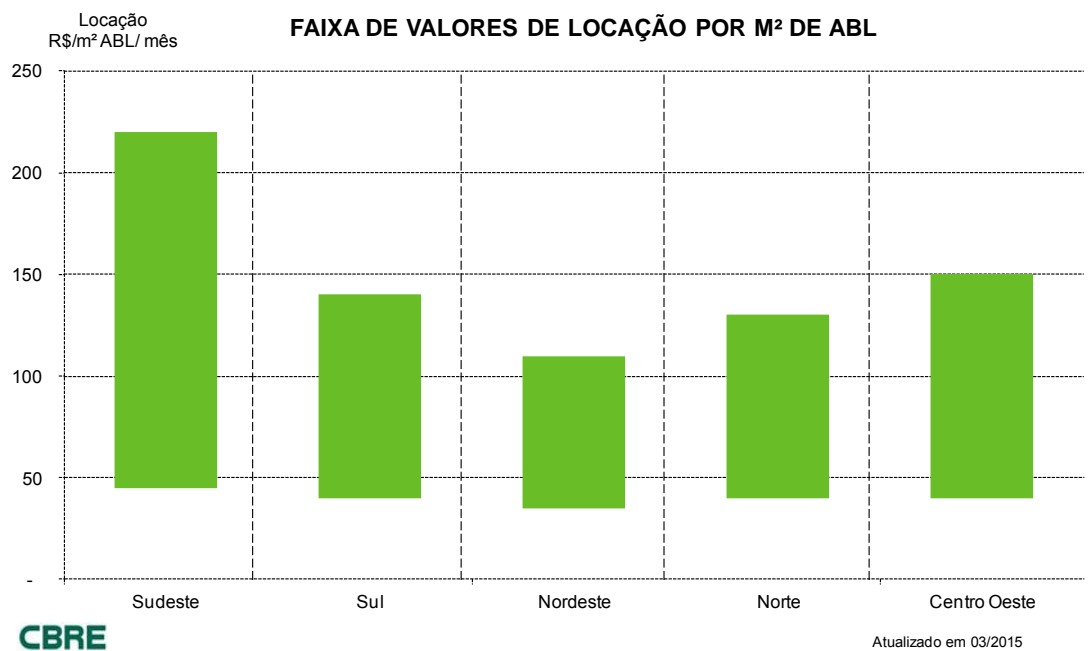
c. Receita Líquida

A receita líquida distribuída tem apresentado crescimento em todas as regiões, sendo que os empreendimentos do Sudeste possibilitam maiores receitas e retorno ao investidor.

○ mesmo acontece com o Centro Oeste, alavancado pelo mercado de Brasília, mesmo tendo uma representatividade menor.

○ Sul aparece em terceiro lugar devido aos valores altos de locação praticados em alguns empreendimentos existentes na região.

○ Nordeste e Norte possuem os menores níveis devido ao mercado consumidor com menor renda per capita.



2.1.5 Oferta

Hoje no Brasil a oferta de imóveis para fins de investimento pode ser considerada limitada e concentrada em participações minoritárias, tanto em shopping centers como em imóveis comerciais, tipo escritórios (andares isolados).

Até meados de 2006, o volume de transações envolvendo participações em shopping centers foi muito reduzido, concentrado em algumas negociações envolvendo fundos de pensões.

No entanto, até o final de 2007 o mercado assistiu a uma série de transações no segmento, seja de aquisição de participações em empreendimentos ou em empresas do setor, sejam elas proprietárias ou administradoras.

Com a crise mundial deflagrada no segundo semestre de 2008, o número e volume de transações de compra e venda de participações em shopping centers reduziram-se drasticamente quando comparados ao número e volume de transações que ocorreram nos anos de 2006 e 2007.

Atualmente, a principal oferta consiste em participações minoritárias de pequenos proprietários de shopping centers que estão vendendo suas participações para os grandes proprietários.

Algumas transações de grandes volumes também têm ocorrido, mas em menor número do que ocorria em 2006 e 2007. Algumas empresas que visam à realização de lucro após o desenvolvimento ou redensolvimento de shopping centers têm se mostrado importantes fontes de oferta de shopping centers para venda no país.

2.1.6 Principais Concorrentes

Hoje em Campinas existem 8 shopping centers em operação, que totalizam cerca de 320.000 m² de ABL. Os principais concorrentes do Galleria Shopping são listados a seguir:

Shopping Center Iguatemi Campinas



O Shopping Center Iguatemi Campinas foi inaugurado em maio de 1980 e está localizado a 4 km do Galleria Shopping. O empreendimento, com cerca de 105 mil m² de ABL, passou recentemente por uma expansão de 100 lojas. Ao total, possui cerca de 350 lojas, sendo 9 âncoras, 2 complexos de cinemas, academia, teatro, além de 4.700 vagas de estacionamento.

Parque D. Pedro Shopping



O Parque D. Pedro Shopping foi inaugurado em março de 2002, e apresenta atualmente cerca de 125.000 m² de ABL. O empreendimento conta com 400 lojas em operação, sendo 28 âncoras, 15 salas de cinema, teatro, além de 8.000 vagas de estacionamento.

2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

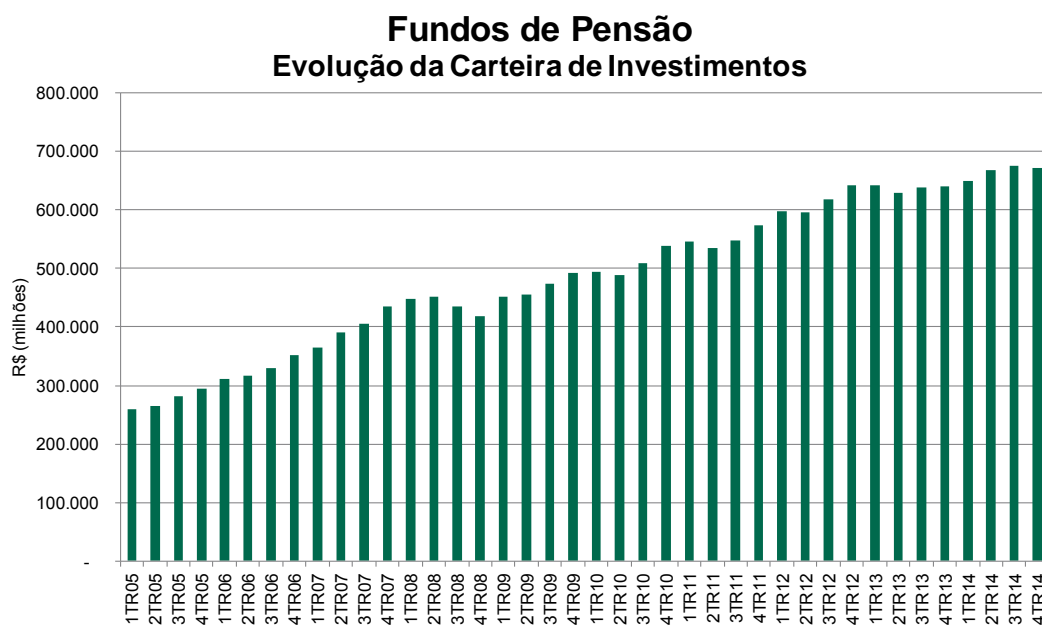
2.2.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em dezembro de 2014, havia 269 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 670 bilhões (14% do PIB), cerca de 2,3 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 3,6 milhões de dependentes.⁵

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



CBRE

Fonte: ABRAPP - Dez/14

De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

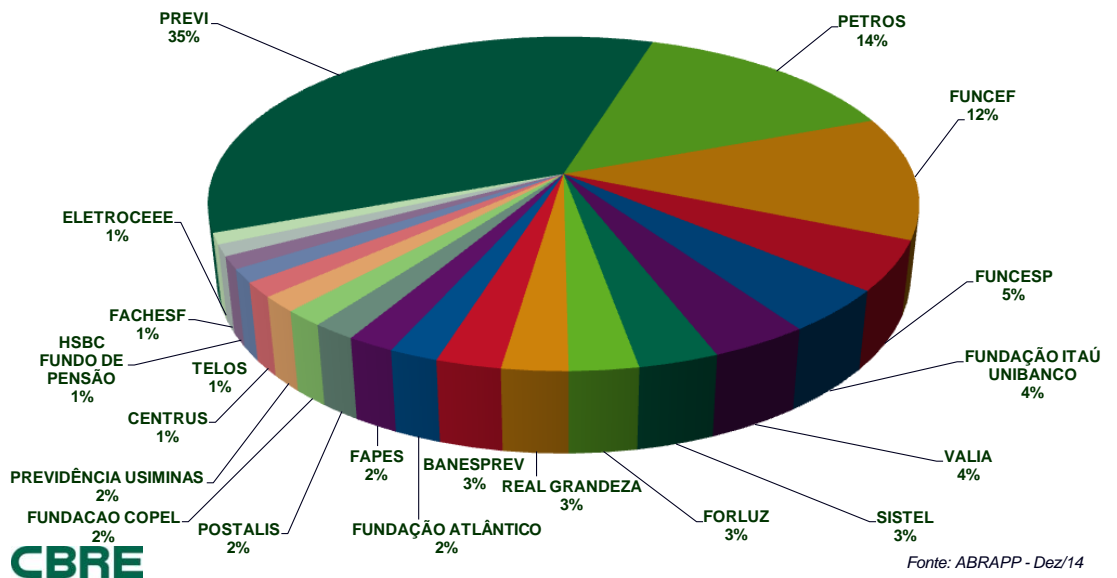
⁵ Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Dezembro de 2014.

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R\$ 10 bilhões	10
2	Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões	70
3	Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão	46
4	Até R\$ 500 Milhões	141

O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

Maiores Fundos de Pensão por Valor da Carteira de Investimentos

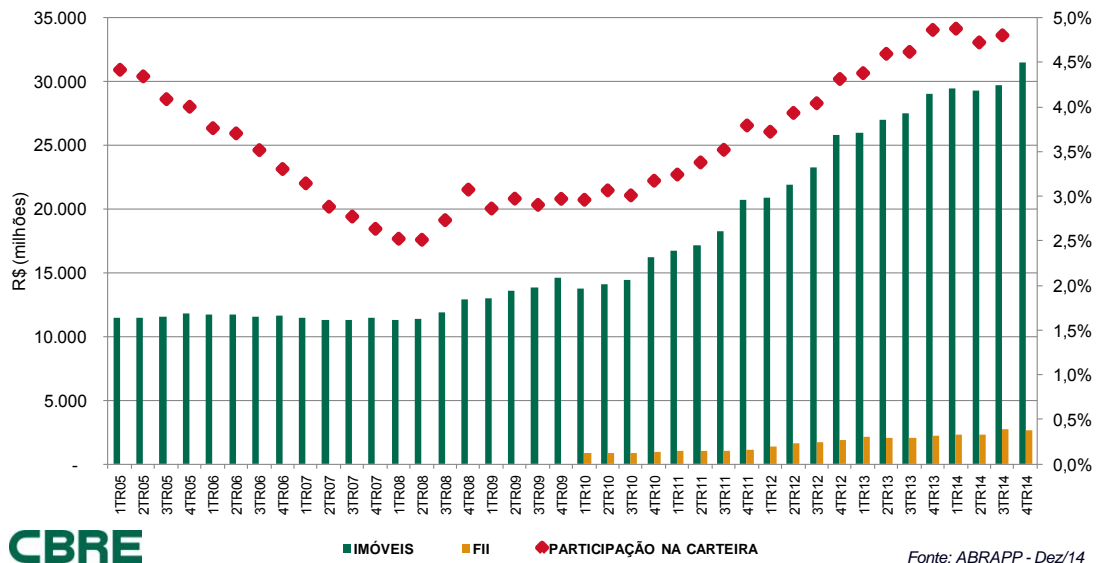
Total: R\$ 670 Bilhões



Estes fundos concentram mais de 70% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

No entanto, após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um “retorno” destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 4,6% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FII somam apenas 0,4%, uma pequena, mas crescente participação, como mostra o gráfico abaixo.

Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “Imóveis”, o de “Investimentos Estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário⁶:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 2,60 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

⁶ Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

b. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R\$ 19 bilhões.

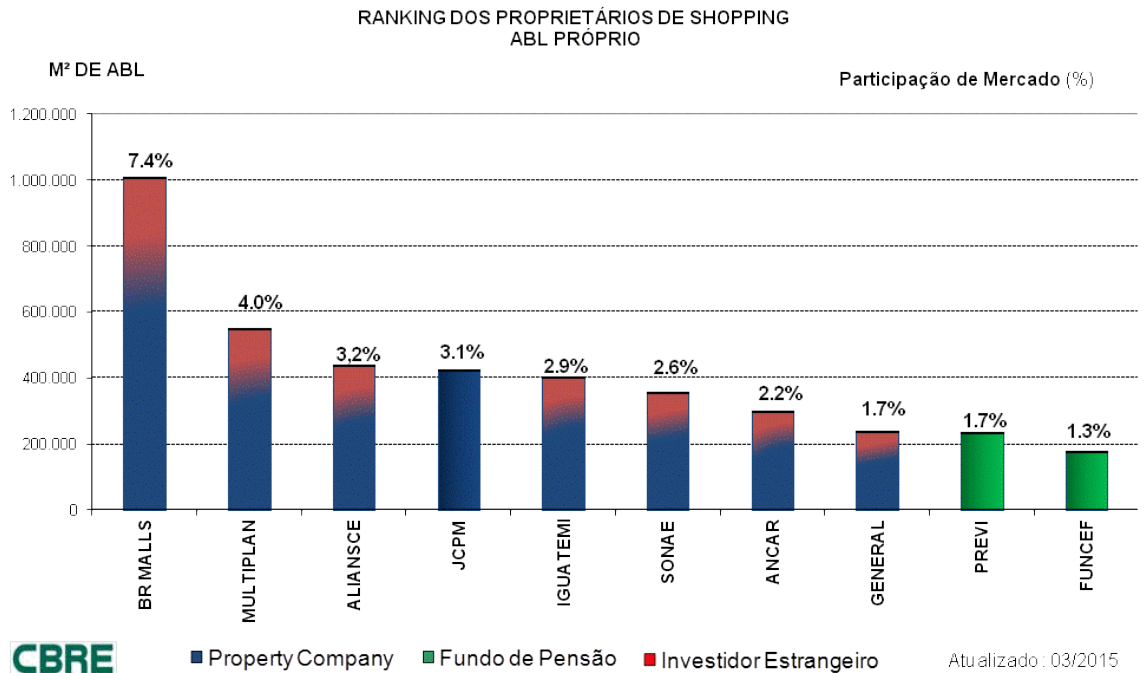
Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redensolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Shopping Center

O mercado de investimento em shopping centers teve enorme crescimento desde meados da década passada, quando tradicionais grupos nacionais capitalizaram-se através de *joint-ventures* com fundos internacionais e também através de abertura de capital.

Atualmente os maiores players neste mercado são BR Malls, Multiplan, Aliansce Shopping Centers, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Sonae Sierra Brasil, Brookfield Shopping Centers, General Shopping e Ancar Ivanhoe Shopping Centers. Todas estas empresas têm atuação nacional e com exceção a Brookfield e Ancar Ivanhoe, todas as demais são listadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA.



Nesta nova fase dos investimentos em shopping centers, o mercado tem concentrado os esforços no desenvolvimento de novos *malls* como principal estratégia de crescimento, associada a aquisições progressivas de participações em empreendimentos até atingir o controle. A BR Malls, que possui a maior ABL própria, construiu seu portfólio inicialmente seguindo a estratégia de aquisição de participações minoritárias.

c. Fundos de Investimento Imobiliário

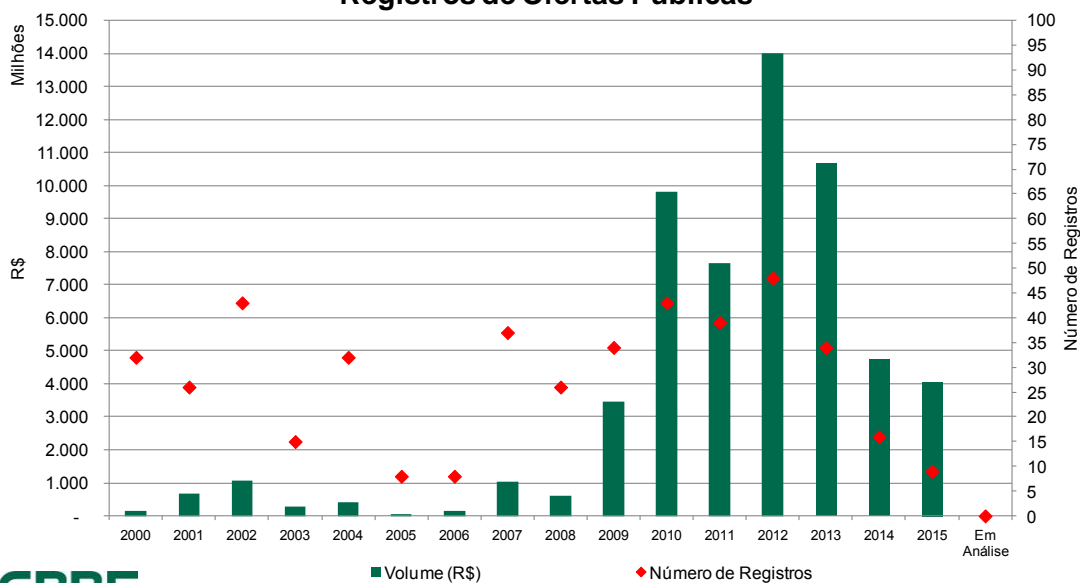
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:

Fundos Imobiliários Registros de Ofertas Públicas



Fonte: CVM - Mar/15

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões. O ano de 2014 novamente registrou uma retração do registro de ofertas públicas, atingindo cerca de R\$ 4,7 Bilhões em registros, e R\$ 270 Milhões em análise.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em março de 2015, havia 263 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R\$ 60 bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 10% e 13% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com conseqüente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.



e. Companhias de Seguro

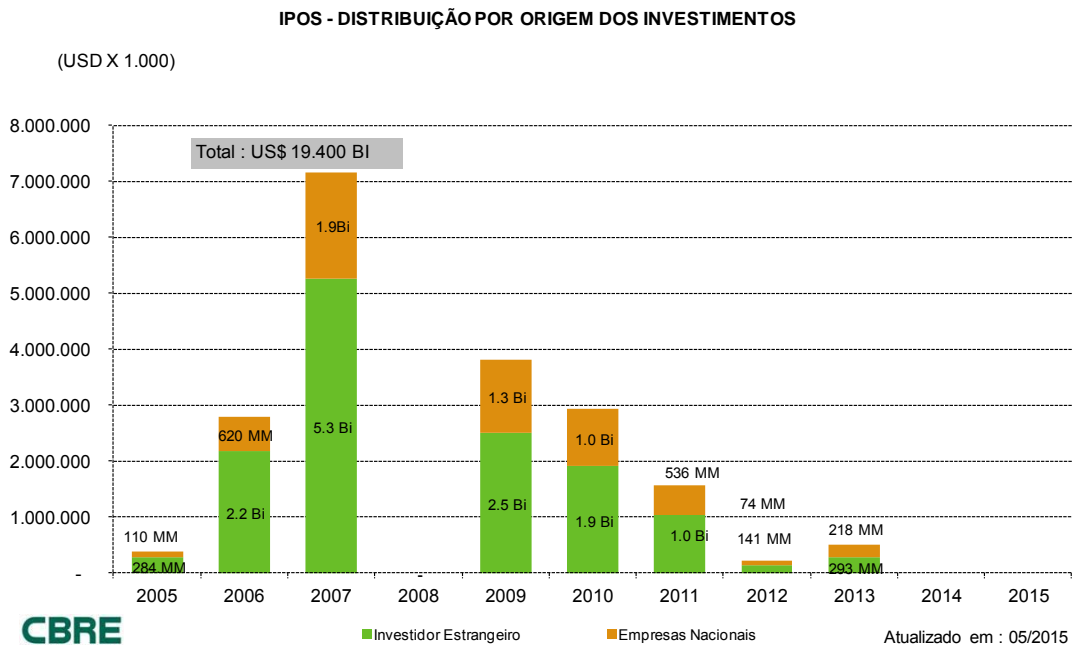
Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

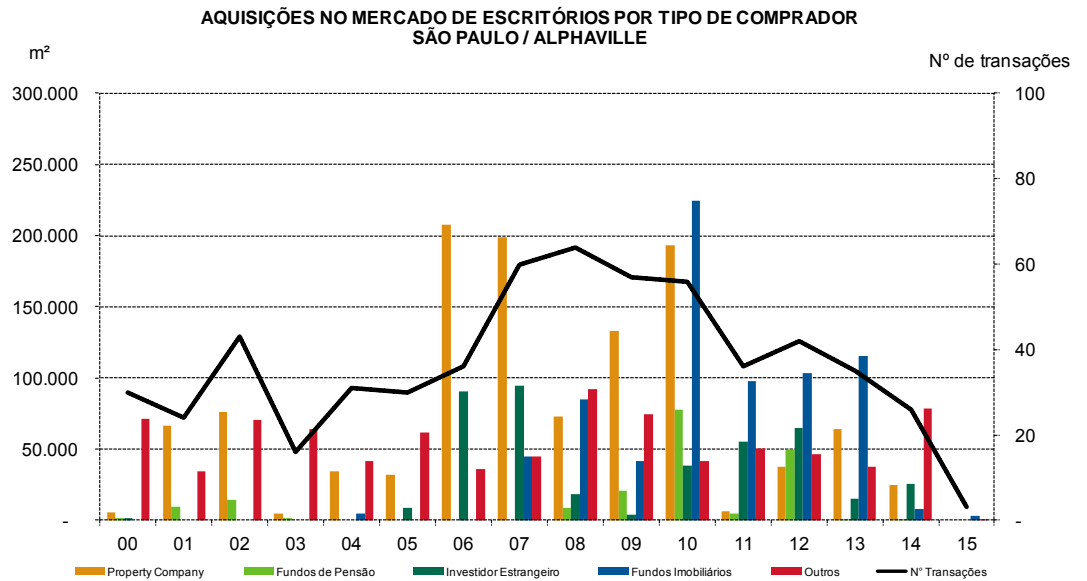
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, no qual ainda é possível atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Desde 2005, aproximadamente US\$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Atualizado em : 05 / 2015

Entre 2005 e 2008 houve grande atividade e em 2009 os efeitos da crise financeira praticamente reduziram a quase zero a participação estrangeira nas aquisições. Esta “parada” foi interrompida em 2010 e nos dois anos seguintes o ritmo das aquisições foi retomado. Em 2013 e 2014, novamente observou-se uma queda na participação estrangeira nas aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

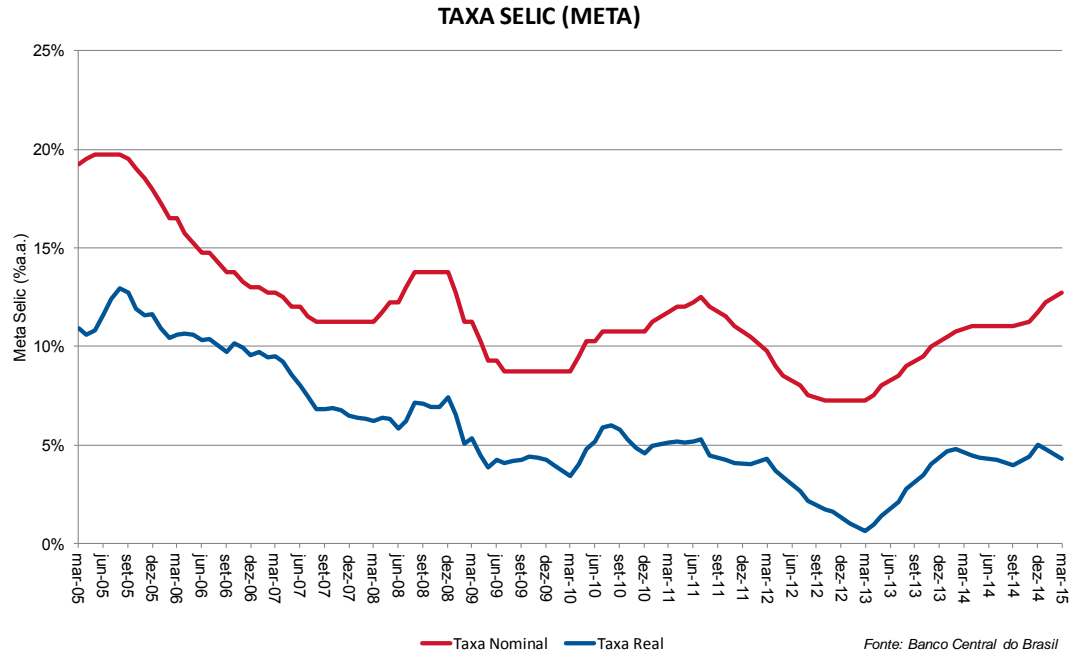
2.2.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (SELIC) tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma SELIC baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários.

Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” suas aquisições a um custo menor. Desde o início da década passada há uma tendência de queda na SELIC e particularmente na segunda metade da década passada a taxa caiu significativamente. Em 2009, a taxa caiu abaixo de 10% pela primeira vez e apesar da elevação em 2010/2011, a taxa real oscilou ao redor de 5% nestes três anos.

A partir do final de 2011, observou-se uma nova queda da taxa, que atingiu 7,25% a.a. em março de 2013. Desde então, o mercado tem visto o aumento da taxa básica de juros, atualmente em 13,75% (junho de 2015), em termos nominais.

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da taxa SELIC.



Quando se considera o efeito combinado de taxa base de juros em ascensão e incertezas acerca das expectativas de crescimentos de valores locativos e de venda, é de se esperar que isto crie algum impacto no retorno inicial exigido por investidores imobiliários frente ao que vinha sendo praticado nos últimos tempos.

Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais nos principais segmentos imobiliários do país.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Shopping Center "Prime"	7,5% - 10,5%
Shopping Centers	8,5% - 12,5%

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Valoração

a. Fluxo de Caixa Projetado

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, considerando o empreendimento no estado em que se encontrava na data desta avaliação, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção de demais do empreendimento, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento.

O Fluxo de Caixa Projetado foi elaborado desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Premissas Adotadas

Prazo Fluxo de Caixa :	10 anos
Taxa Desconto Fluxo de Caixa :	10,50% a.a. (Cenário Neutro)
Taxa Capitalização/Perpetuidade (10º ano) :	8,00% a.a. (Cenário Neutro)

Base de Receitas e Despesas

- ✓ Para a projeção, utilizamos como base a área de ABL conforme o item 1.1.7 deste relatório.
- ✓ As bases para os aluguéis mínimos, fixos e complementares adotadas foram os dados dos próprios contratos com cada lojista e respectivas performances de vendas, conforme relatório de maio de 2015.
- ✓ As demais receitas foram estimadas em:

Receitas	Ano 1 (R\$)
Quiosques e Merchandising	2.400.000
Estacionamento	4.500.000
Receitas Diversas	500.000

- ✓ A vacância foi estimada em 4,0% da receita de aluguel.
- ✓ A inadimplência foi estimada em 3,0% da receita de aluguel.
- ✓ O custo de condomínio para as lojas vagas foi estimado conforme custos atuais de condomínio do empreendimento (média de R\$ 90/m² para lojas satélites).
- ✓ A taxa de administração adotada foi de 4,0% da receita líquida operacional do empreendimento, conforme parâmetro de mercado.
- ✓ As demais despesas foram estimadas em:

Despesas	Ano 1 (R\$)
FPP	654.317
Despesas Diversas	1.900.000

- ✓ Custo de comercialização das lojas: média de 3 aluguéis mensais;
- ✓ Investimentos projetados: 13,0% da receita líquida operacional para o ano 1, perpetuado a 2,0% a partir do ano 5.

○ fluxo de caixa apresentou Valor Presente Líquido conforme segue:

GALLERIA SHOPPING			
Perpetuidade\Desconto	10,00%	10,50%	11,00%
7,50%	320.300.000	309.600.000	299.300.000
8,00%	310.300.000	300.000.000	290.200.000
8,50%	301.400.000	291.500.000	282.100.000

○ fluxo de caixa gerado é apresentado no Apêndice C deste relatório.

Face às características do empreendimento, localização, desempenho, potencial de crescimento e mercado, acreditamos que o valor de mercado para venda do imóvel em análise, em 01 de junho de 2015, esteja em torno de R\$ 282.100.000 a R\$ 320.300.000.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

Somos da opinião que o **Valor de Mercado** para venda do imóvel em questão, na data de 1º de junho de 2015, considerando-o no estado em que se encontra, está em torno de **R\$ 300.000.000,00 (Trezentos Milhões de Reais)**.

3.2.2 Valor de Venda Forçada

O conceito de **Valor de Venda Forçada ou Liquidação Forçada** é bastante subjetivo uma vez que a redução de preço para determinados imóveis não significa que o mesmo seria vendido com maior facilidade ou rapidez.

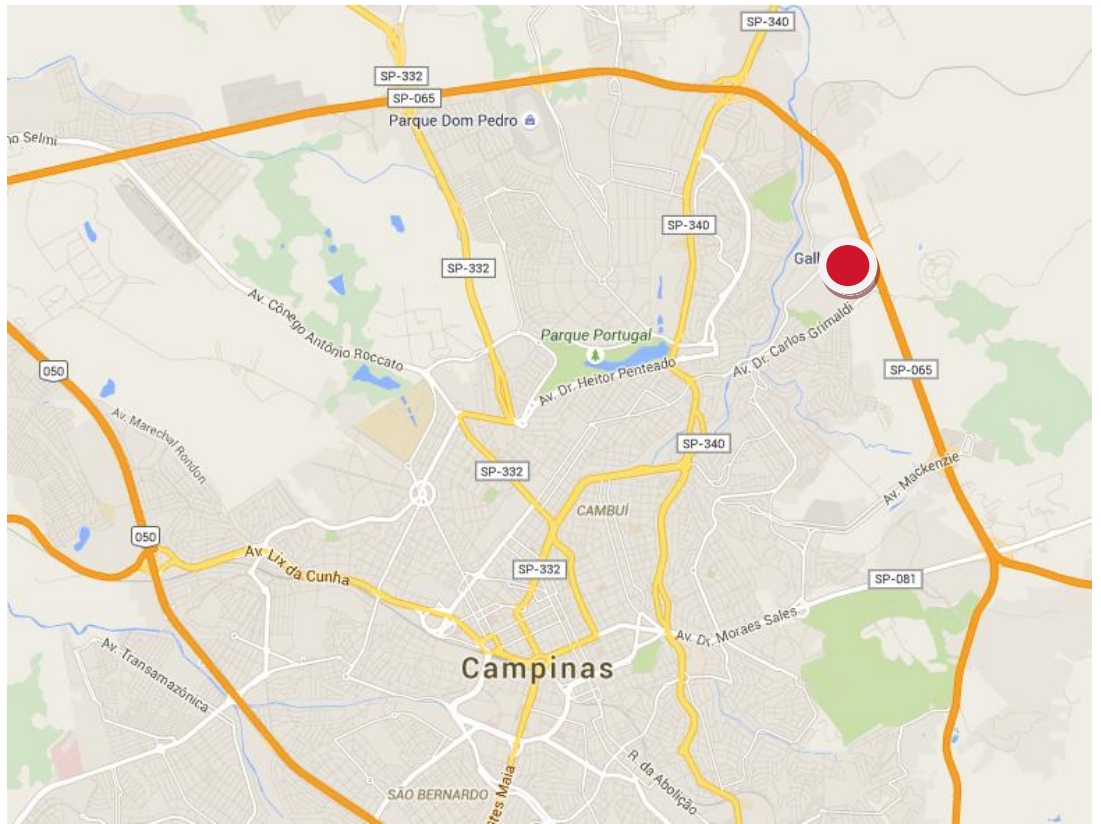
Considerando as condições do mercado local e as características específicas do empreendimento, acreditamos que para uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, o valor para esta finalidade deveria estar abaixo do valor de mercado.

Nosso entendimento é que o Valor de Venda Forçada para o imóvel analisado estava em torno de **R\$ 226.000.000,00 (Duzentos e Vinte e Seis Milhões de Reais)**.

A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA (JARDIM CENTRAL)



MALL



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



MALL



CINEMAS



MALL



MALL



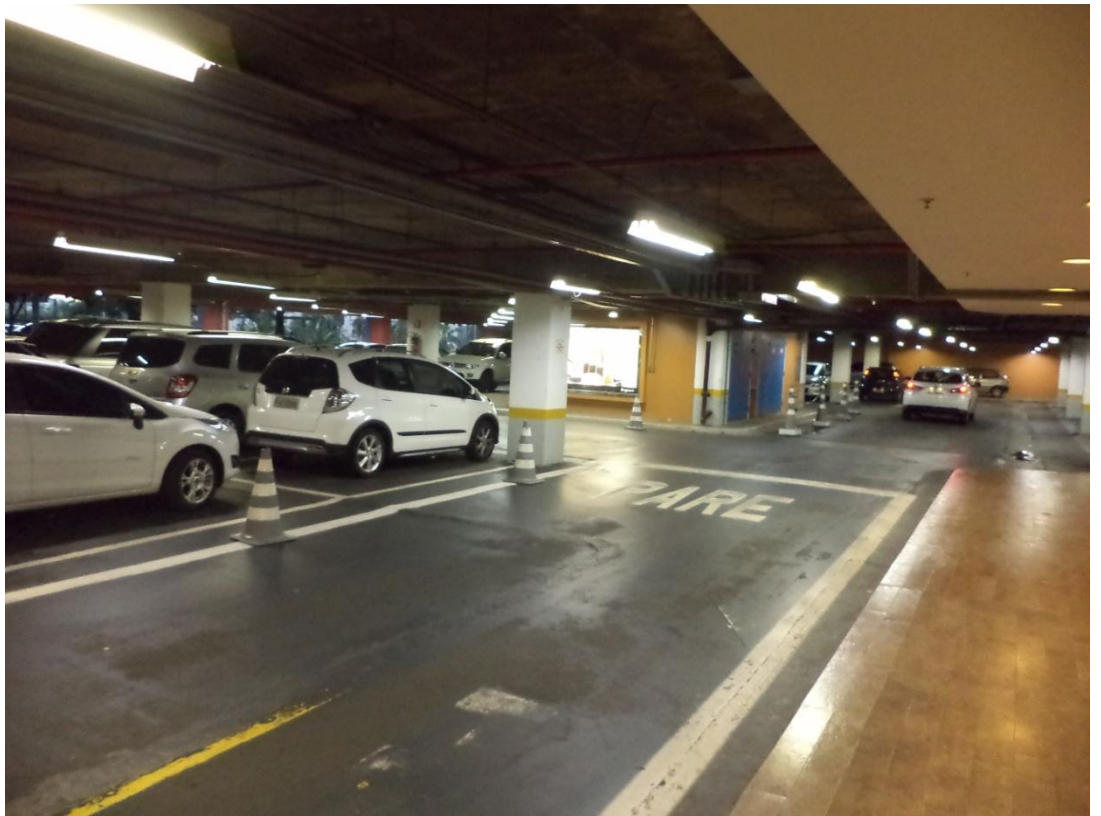
VISTA INTERNA



ALAMEDA DE SERVIÇOS



ALAMEDA DE SERVIÇOS



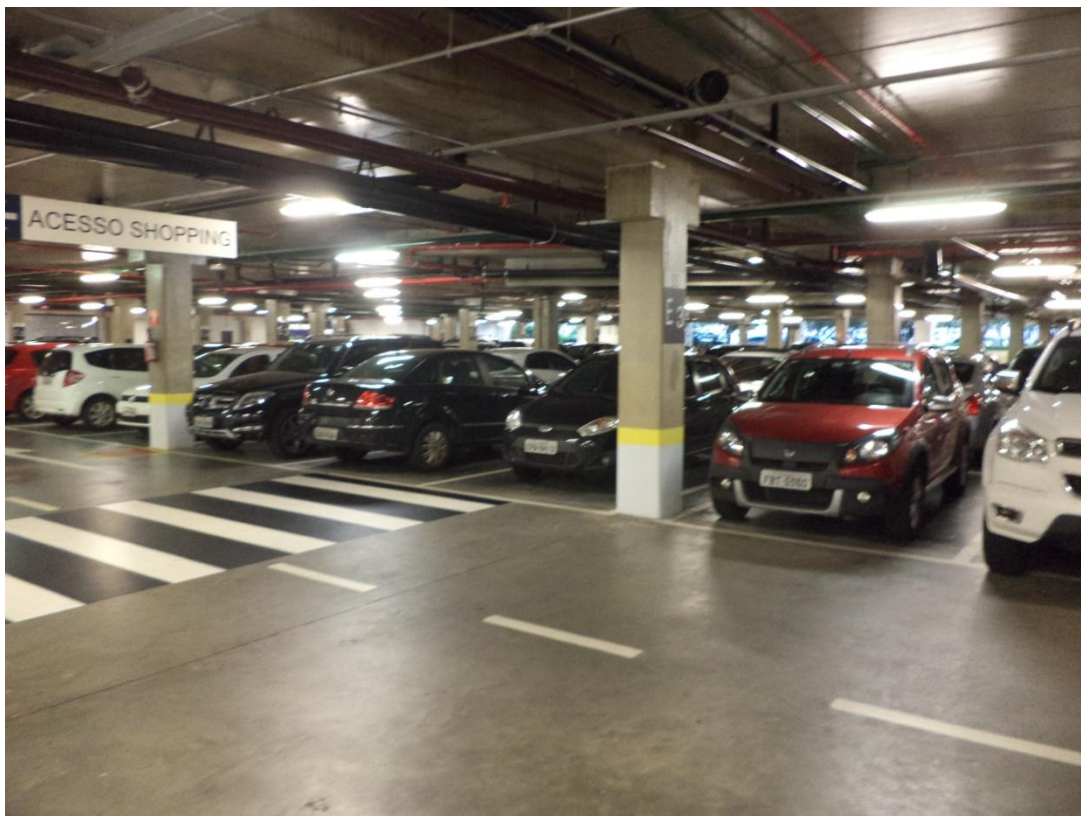
ESTACIONAMENTO COBERTO (FUTURO SUPERMERCADO)



BOLSÃO DE ESTACIONAMENTO INFERIOR



ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO SUBSOLO



ESTACIONAMENTO



FACHADA (DETALHE OUTBACK STEAKHOUSE)



ÁREA TÉCNICA



ÁREA TÉCNICA



ÁREA TÉCNICA

C

**FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO**

VENDA PARA INVESTIMENTO - FCD

Galleria Shopping
Campinas/SP - Brasil

Fluxo de Caixa Projelado
Início em 1/6/2015

	Ano 1 Mai-2016	Ano 2 Mai-2017	Ano 3 Mai-2018	Ano 4 Mai-2019	Ano 5 Mai-2020	Ano 6 Mai-2021	Ano 7 Mai-2022	Ano 8 Mai-2023	Ano 9 Mai-2024	Ano 10 Mai-2025
Para os anos terminados em										
Receita Bruta Potencial										
Aluguel Mínimo	R\$20.223.577	R\$21.220.307	R\$21.589.177	R\$21.920.133	R\$22.629.956	R\$23.386.204	R\$24.061.579	R\$24.726.209	R\$25.157.876	R\$25.867.995
Absorção e Vacância	(1.528.796)	(784.743)	(680.375)	(346.897)	(187.335)	(404.796)	(287.746)	(597.397)	(395.600)	(259.573)
Receita de Aluguel Mínimo Total	18.694.781	20.435.564	20.908.802	21.573.236	22.442.621	22.981.408	23.773.833	24.127.812	24.762.276	25.608.422
Aluguel Complementar	1.646.935	1.669.134	1.804.643	1.888.593	1.967.979	2.047.769	2.075.186	2.119.362	2.260.243	2.359.390
Quiosques e Merchandising	2.400.000	2.424.000	2.448.240	2.472.722	2.497.450	2.522.424	2.547.648	2.573.125	2.598.856	2.624.845
Estacionamento	4.500.000	4.500.000	4.590.000	5.049.000	5.200.470	5.720.517	5.892.133	6.481.346	6.675.786	7.243.365
Receitas Diversas	500.000	510.000	520.200	530.604	541.216	552.040	563.081	574.343	585.830	597.546
Receita Bruta Potencial Total	27.741.716	29.538.698	30.271.885	31.514.155	32.649.736	33.824.158	34.851.881	35.875.988	36.882.991	38.533.568
Vacância	(130.835)	(130.835)	(256.378)	(605.452)	(796.582)	(612.563)	(757.725)	(476.386)	(701.125)	(869.522)
Inadimplência	(610.251)	(663.141)	(681.403)	(703.855)	(732.318)	(750.875)	(775.471)	(787.415)	(810.676)	(839.034)
Receita Bruta Efetiva	27.131.465	28.744.722	29.335.104	30.204.848	31.120.836	32.460.720	33.318.685	34.612.187	35.371.190	36.825.012
Despesas Operacionais										
Encargos Lojas Vagas	1.070.157	640.905	655.027	666.644	688.742	712.151	731.830	751.648	767.707	790.367
Taxa de Administração	904.115	979.599	1.000.388	1.031.753	1.064.210	1.113.355	1.143.792	1.191.615	1.218.645	1.271.830
FFP (Fundo de Promoção)	654.317	715.245	731.808	755.063	785.492	804.349	832.084	844.473	866.680	896.295
Despesas Diversas	1.900.000	1.919.000	1.938.190	1.957.572	1.977.148	1.996.919	2.016.888	2.037.057	2.057.428	2.078.002
Despesas Operacionais Totais	4.528.589	4.254.749	4.325.413	4.411.032	4.515.592	4.626.774	4.724.594	4.824.793	4.910.460	5.036.494
Receita Líquida Operacional	22.602.876	24.489.973	25.009.691	25.793.816	26.605.244	27.833.946	28.594.091	29.787.394	30.460.730	31.788.518
Oustos de Comercialização e Invest.										
Comissões de Locação	459.440	206.338	247.885	135.493	61.933	132.803	85.864	201.599	101.783	96.380
Investimentos	2.938.376	1.714.299	1.250.482	773.814	532.104	566.678	571.883	595.751	608.215	635.771
Cessao de Direito de Uso	(1.500.000)	(1.300.000)	(1.100.000)	(800.000)	(500.000)	(250.000)	(250.000)	(250.000)	(250.000)	(250.000)
Oustos de Com. e Inv. Totais	1.897.816	620.637	398.367	109.307	94.037	439.481	407.747	547.350	460.998	482.151
Receita Líquida Distribuída	R\$20.705.060	R\$23.869.336	R\$24.611.324	R\$25.684.509	R\$26.511.207	R\$27.394.465	R\$28.186.344	R\$29.240.044	R\$29.999.732	R\$31.306.367



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)