

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
135ª 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

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Distribuídos publicamente pelo



**Bradesco BBI**

Coordenador Líder



**xp** investimentos

Coordenador

Classificação de Risco Preliminar da Emissão: AA+, atribuído pela FITCH RATINGS BRASIL LTDA.

Código ISIN: BRRBRACRI308

## INTRODUÇÃO

O presente material publicitário tem por objeto a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 135ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora" ou "Securitizadora" e "CRI", respectivamente), os quais possuem como lastro créditos imobiliários decorrentes do "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças*" a ser celebrado entre SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17 ("Cedente"), controlada da Iguatemi (conforme abaixo definida), a ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27 ("Devedora"), com a interveniência da IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Rua Angelina

2 de 53

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, Pinheiros, CEP 01455-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 (“Iguatemi” e “Compromisso de Venda e Compra”, respectivamente), representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural nº 1 da série 1, emitida pela Cedente (“CCI”), de forma a representar a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao preço de aquisição do Compromisso de Venda e Compra, 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”) e, posteriormente, cedida para a Emissora.

## APLICAÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO

- Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais).
- Amortização: Os CRI serão amortizados mensalmente, após período de carência, conforme explicitado abaixo.
- Negociação: Os CRI poderão ser negociados no CETIP21, mercado secundário administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados (“CETIP”), estando tal negociação sujeitas às condições de liquidez do mercado.

## SUMÁRIO

*(Os termos definidos em letras maiúsculas referem-se às definições constantes do Prospecto Preliminar datado de 19 de maio de 2016, que poderá ser obtido nos endereços indicados na página 48 abaixo. As*

3 de 53

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

informações abaixo podem ser encontradas no item 1.2 “Definições” constante das páginas 10 à 24, no item 1.4 “Resumo das Características da Oferta” constante das páginas 27 à 34 e no item 2.1 “Características dos CRI e da Oferta” constante das páginas 53 e 54 do Prospecto Preliminar).

<b>Securitizadora ou Emissora:</b>	RB Capital Companhia de Securitização.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira com estabelecimento na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93.
<b>BTG Pactual</b>	Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com escritório na Avenida Brig. Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-133, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.
<b>XP Investimentos</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

<b>Coordenadores</b>	O Coordenador Líder em conjunto com o Banco BTG Pactual e com a XP Investimentos.
<b>Instituições Contratadas</b>	As instituições financeiras a serem contratadas para auxiliar na distribuição dos CRI.
<b>Instituições Participantes</b>	Os Coordenadores e as Instituições Contratadas, quando referidas em conjunto.
<b>Cedente:</b>	<b>SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17.
<b>Devedora ou Compradora:</b>	<b>ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27.
<b>Iguatemi ou Fiadora:</b>	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
<b>Créditos Imobiliários:</b>	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.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Compromisso de Venda e Compra	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças</i> ”, 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 comprometerá vender, e a Devedora se comprometerá comprar, a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição.
Número da Série e da Emissão:	135ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Código ISIN dos CRI:	BRRBRACRI308.
Valor Total da Oferta:	R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais).
Quantidade de CRI:	275.000 (duzentos e setenta e cinco mil).
Valor Nominal Unitário dos CRI:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

<b>Prazo e Data de Vencimento:</b>	Os CRI terão prazo de 7 (sete) anos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2023, ressalvadas Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Vencimento Antecipado e Multa Indenizatória, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.
<b>Juros Remuneratórios:</b>	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 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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” do Prospecto Preliminar.
<b>Atualização Monetária dos CRI:</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
<b>Amortização Programada:</b>	Após o Período de Carência, que terminará em 12 de julho de 2021, o Valor Nominal Unitário será amortizado

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	mensalmente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Termo de Securitização.
<b>Pagamento dos Juros Remuneratórios:</b>	Os valores relativos aos Juros Remuneratórios deverão ser pagos semestralmente, a partir de 12 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 12 de agosto de 2021. Os valores relativos aos Juros Remuneratórios serão calculados conforme fórmula descrita na Seção “Características dos CRI e da Oferta”, no item “Juros Remuneratórios”, do Prospecto Preliminar.
<b>Classificação de Risco:</b>	A Emissora contratou a <b>FITCH RATINGS BRASIL LTDA.</b> 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> preliminar “AA+” aos CRI.
<b>Destinação de Recursos:</b>	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.
<b>Regime Fiduciário:</b>	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,

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	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.
<b>Garantias:</b>	A Coobrigação, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal e a Cessão Fiduciária quando referidos em conjunto.
<b>Obrigações Garantidas</b>	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.
<b>Alienação Fiduciária de Fração Ideal</b>	A alienação fiduciária da Fração Ideal outorgada pela Cedente à Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal, pelo qual será constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal em garantia ao adimplemento integral das Obrigações Garantidas.
<b>Fração Ideal</b>	O domínio útil da fração ideal de 78% (setenta e oito por

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	cento) dos Imóveis.
<b>Razão de Garantia</b>	Até a liquidação integral dos CRI fica estabelecido que o valor de mercado da Fração Ideal deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI, conforme laudo de avaliação a ser contratado pela Fiduciante anualmente, todo mês julho, ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Fiduciária, 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.
<b>Imóveis</b>	Os imóveis matriculados sob os nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, localizados na Alameda Xingu, nº 200/350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo.
<b>Cessão Fiduciária</b>	A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e de todos os direitos relacionados à Conta Vinculada, 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 Direitos Creditórios

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas.
<b>Fiança</b>	A fiança, com exclusão 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 130 e 794 do Código de Processo Civil, 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 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 Emissora, bem como obrigando-se solidariamente juntamente com a Devedora, pelas obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários.
<b>Fundo de Reserva</b>	O fundo de reserva, constituído nos termos do Contrato de Cessão, mediante a dedução do Valor da Cessão equivalente a próxima parcela de Juros Remuneratórios. O Fundo de Reserva deverá corresponder ao valor equivalente a, no

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

mínimo: (a) a próxima parcela de pagamento dos CRI, desde a data de emissão do CRI até o 57º mês subsequente, conforme calculado de modo proforma pela Emissora (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência”); e (b) as próximas 3 (três) parcelas de pagamento dos CRI, desde o 58º mês após a data de emissão dos CRI até o término da vigência dos CRI, conforme calculado de modo proforma pela Emissora (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após Período de Carência”, que, quando em conjunto com Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência, o “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”). Caso após o 57º mês o valor no Fundo de Reserva não corresponda ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após o Período de Carência, a Cedente e/ou a Fiadora deverão recompor o Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva deverá ser 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 exigido na respectiva data, 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 exigido na respectiva data; ou (b) 70% (setenta por cento) do

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	<p>Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data, 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.</p>
<p><b>Plano de Distribuição dos CRI:</b></p>	<p>Os CRI serão objeto de distribuição pública, em caráter irrevogável não estando sujeito a condições que não correspondam a um interesse legítimo da Emissora, que afetem o funcionamento do mercado e cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a elas vinculadas.</p> <p>Os Coordenadores, 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</p>

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	<p>esclarecidas por pessoa designada para tal.</p> <p>A Oferta será dividida entre a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional.</p> <p>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.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação, 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 83 do Prospecto Preliminar.</p>
Procedimento de	Será adotado procedimento de coleta de intenções de

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *Bookbuilding*

investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, com o recebimento de reservas e sem fixação de lotes mínimos ou máximos, o qual definirá a remuneração dos CRI (“Procedimento de *Bookbuilding*”).

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, deverá indicar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com relação ao *spread* a ser adotado para apuração dos Juros Remuneratórios, a sua condição de *spread* sobre a Taxa DI para a sua participação na Oferta, condicionando assim, a sua participação na Oferta. Caso o *spread* apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para os Juros Remuneratórios seja inferior ao *spread* indicado pelo investidor no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pelos Coordenadores. Caso o *spread* indicado pelo investidor no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, seja igual ao *spread* apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para os Juros Remuneratórios, o investidor terá o seu respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

atendido parcialmente pelos Coordenadores, conforme abaixo.

Caso o total de CRI correspondente às intenções de investimento ou aos Pedidos de Reserva admitidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta exceda o valor de R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	<p><i>BOOKBUILDING</i> PODERÁ CAUSAR A MÁ FORMAÇÃO NA PRECIFICAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI, BEM COMO AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE <i>BOOKBUILDING</i>, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE <i>BOOKBUILDING</i>”, NA PÁGINA 136 DO PROSPECTO PRELIMINAR.</p>
<b>Distribuição Parcial:</b>	Não haverá distribuição parcial dos CRI, sendo que caso a totalidade dos CRI não sejam colocados perante o público alvo os Coordenadores subscreverão a quantidade restante.
<b>Prazo de Colocação:</b>	O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados da disponibilização do Anúncio de Início, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da CETIP.
<b>Local e Data de Emissão dos CRI:</b>	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo que, para todos os fins de direito, a data de emissão dos CRI é 12 de julho de 2017 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).
<b>Preço de Integralização e Forma de Integralização:</b>	Os CRI serão integralizados no ato da sua subscrição à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, podendo ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI, sendo

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	certo que o preço de integralização será o mesmo para todos os investidores na data de subscrição.
<b>Forma dos CRI:</b>	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e 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 Agente 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. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na CETIP terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Agente Escriturador.
<b>Público Alvo:</b>	Os CRI são destinados a Investidores Não Institucionais e a Investidores Institucionais.
<b>Pessoas Vinculadas:</b>	Pessoas que sejam: (a) administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes, da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sob controle comum; (b) controladores ou administradores da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sob controle comum; (c) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes; (d) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes, contrato de prestação de serviços diretamente

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (e) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes ou por pessoas a elas vinculadas; (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ou (h) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) a (g) acima.
<b>Período de Reserva:</b>	O período compreendido entre os dias 30 de maio de 2016, e 20 de junho de 2016, inclusive, no qual os Investidores interessados deverão celebrar Pedidos de Reserva para a subscrição dos CRI.
<b>Período de Reserva para Pessoas Vinculadas:</b>	O período compreendido entre os dias 30 de maio de 2016, inclusive, e 08 de junho de 2016, inclusive, data esta que antecede o encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> em pelo menos 7 (sete) dias úteis, 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 e da Deliberação CVM 476.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

<b>Boletim de Subscrição:</b>	A subscrição 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. Não obstante, exceto nas hipóteses previstas no Pedido de Reserva, o Pedido de Reserva constitui um compromisso irrevogável e irretratável de investimento nos CRI, de acordo com seus termos e condições.
<b>Pedido de Reserva:</b>	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.
<b>Recompra Compulsória Integral</b>	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.
<b>Recompra Facultativa</b>	A opção da Cedente de realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra, a Devedora deva acrescer sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do Preço de Aquisição o valor de eventual

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI.
<b>Vencimento Antecipado Especial</b>	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. Para informa�es adicionais, vide o Termo de Securitiza�o anexo ao Prospecto Preliminar.
<b>Pagamento Antecipado Facultativo</b>	A op�o da Devedora de realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese da Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra e a Devedora deva acrescer sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do Preço de Aquisi�o o valor de eventual tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI.
<b>Resgate Antecipado Compulsório Integral</b>	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em Circula�o, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Recompra Facultativa ou de Evento de Multa Indenizadora, na forma prevista no Termo de Securitiza�o.
<b>Resgate Antecipado Especial</b>	O direito de os Titulares dos CRI em solicitar o resgate antecipado dos CRI em virtude da ocorrência das opera�es de Altera�o de Controle ou de Reorganiza�o Societária que não venham a ser aprovadas pela Assembleia Geral, previsto

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	no item 6.3. do Termo de Securitização.
<b>Valor de Recompra ou Valor de Vencimento Antecipado</b>	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 sobre o saldo devedor dos CRI, incluindo juros remuneratórios, 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 <i>spread</i> sobre a Taxa DI, conforme Juros Remuneratórios definidos no Termo de Securitização, multiplicado pelo prazo médio remanescente do CRI, conforme disposto no Compromisso de Venda e Compra ou no Contrato de Cessão, conforme o caso;
<b>Valor de Pagamento Antecipado Facultativo ou Valor de Recompra Facultativa</b>	Valor correspondente ao valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento da Recompra Facultativa ou do Pagamento Antecipado Facultativo;
<b>Multa Indenizatória</b>	Hipótese prevista no Contrato de Cessão no caso da ocorrência de qualquer um dos 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,

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

	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.
<b>Assembleia Geral de Titulares de CRI:</b>	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, vide “Assembleia de Titulares de CRI” na seção “Características do CRI e da Oferta” do Prospecto Preliminar.
<b>Registro para Distribuição e Negociação:</b>	Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário no módulo de distribuição de ativos e para negociação no mercado secundário no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da CETIP.
<b>Instituição Custodiante ou Agente Fiduciário:</b>	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 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

<b>Agente Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Banco Liquidante:</b>	Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
<b>Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes:</b>	Os números e informações presentes no Prospecto Preliminar não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes, e, portanto, não foi obtida manifestação escrita dos Auditores Independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras publicadas.

*ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO (esta estrutura consta do item 2.1 “Características dos CRI e da Oferta” constante das páginas 53 a 54 do Prospecto Preliminar, sendo que as informações relativas aos Imóveis se encontram no item 8 “Informações Relativas aos Imóveis”, constante da página 111 a 113 do Prospecto Preliminar)*

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 275.000 (duzentos mil) CRI da 135ª série da 1ª emissão da Emissora, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo na referida data, o Valor Total de Emissão de R\$ 275.000.000,00 (duzentos 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 400 e da Instrução CVM 414. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão 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 Fração Ideal e Outras Avenças”, firmado entre a Cedente na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora e a Iguatemi, na qualidade de interveniente anuente, a Cedente se comprometeu a vender a Fração Ideal, de 78% (setenta e oito por cento) dos Imóveis, sobre os quais foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center por meio do Condomínio Voluntário do Subcondomínio denominado por “Shopping Center Iguatemi Alphaville”, à Devedora, pelo preço de aquisição no valor de R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido

25 de 53

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

instrumento (“Preço de Aquisição” e “Compromisso de Venda e Compra”, respectivamente). As primeiras 10 (dez) parcelas serão semestrais referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária e as 24 (vinte e quatro) restantes, mensais e referentes à amortização do preço de aquisição, juros e correção monetária;

2. A Cedente, 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 Cedente, a Iguatemi e a Emissora, 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 Cedente em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante, a qual encontra-se anexa ao Termo de Securitização na forma de seu Anexo II;
4. A Emissora, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários serão recebidos pela Emissora com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis ao pagamento devido aos Titulares dos CRI, seja pela amortização dos CRI ou pelo pagamento de Juros Remuneratórios;
5. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra, na qualidade de promitente compradora imitada na posse da Fração Ideal dos Imóveis, a Devedora fará jus ao recebimento dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios serão dados em cessão fiduciária à Securitizadora sendo garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. **A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Direitos Creditórios enquanto não houver a inadimplência das Obrigações Garantidas.** Em nenhuma hipótese o pagamento dos Créditos Imobiliários estará condicionada ao recebimento dos Direitos Creditórios;
6. A Devedora, a Cedente e Iguatemi pertencem ao mesmo grupo econômico.

## FATORES DE RISCO

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

*Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco, cujos tópicos estão listados abaixo e encontram-se detalhadamente descritos no Prospecto Preliminar, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.*

*Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e, portanto, a capacidade da Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.*

*Os fatores de risco, cujos tópicos estão listados abaixo, não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos fatores de risco, cujos tópicos estão listados abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente.*

*Os Fatores de Risco descritos abaixo encontram-se descritos na Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, nas páginas 129 à 141.*

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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no 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 prevêê-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

28 de 53

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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.

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *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

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Comitê de Política Monetária) subiu de 11,00% para 13,75%. Entre 24/06/2015 e 10/03/2016, a taxa SELIC fixada pelo COPOM aumentou de 13,75% ao ano para 14,25% ao ano.

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,

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Os 6 (seis) 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 CRI*

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários para 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 CRI 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 equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 de geração de resultado da Emissora.

## *Distribuição de Dividendos*

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

## *Registro da CVM*

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

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, nos termos das Leis 9.514 e 11.076, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e do agronegócio e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.

Portanto, a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514/97, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o patrimônio separado) 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.

O patrimônio líquido da Emissora, de R\$ 18.026.000,00 (dezoito milhões e vinte e seis mil reais), em 31 de março de 2016, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

### *Risco da Concentração dos Créditos Imobiliários, situação patrimonial e financeira da Devedora*

Uma vez que a Devedora é a principal e única 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.

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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.

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *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 de Fração Ideal*

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Na Data de Emissão, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal encontrar-se-à pendente de prenotação e dependendo da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal 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. Será 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 de Fração Ideal, mesmo durante o prazo autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal, essa Garantia não poderá ser utilizada em eventual excussão para adimplir as Obrigações Garantidas.

## *Riscos Referentes à Cessão Fiduciária*

Nos termos da Cessão Fiduciária os Direitos Creditórios oriundos do Condomínio serão transferidos das Contas Condomínio para a Conta Vinculada, podendo os Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada serem movimentados pela Devedora da maneira que entender enquanto não houver inadimplência das Obrigações Garantidas. Não há garantia das Contas Condomínio em benefício da Emissora. No caso de inadimplência das Obrigações Garantidas a Emissora solicitará ao Agente de Pagamento a transferência dos recursos depositados na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora. A efetividade da eventual excussão da presente garantia depende: (a) da capacidade de geração de receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville; (b) do adimplemento, pelos respectivos devedores, das receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville; (c) das providências a serem tomadas pela AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda., na qualidade de administradora do Condomínio, para executar os eventuais inadimplementos que forem verificados; e (d) da transferência dos Direitos Creditórios pelo Condomínio das Contas Condomínio para a

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Conta Vinculada e posteriormente a transferência da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora. Caso: (i) o Shopping Iguatemi Alphaville não gere receitas líquidas suficientes; (ii) haja inadimplementos de tais receitas líquidas, e/ou dificuldades da execução de referidos inadimplementos; (iii) as receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville não sejam transferidas das Contas Condomínio para a Conta Vinculada; ou (iv) ainda, caso a Emissora não consiga transferir os recursos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI poderão vir a ser prejudicados.

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *Risco Referente ao Fundo de Reserva*

Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a constituir o Fundo de Reserva no montante equivalente à próxima parcela de pagamento de Juros Remuneratórios, que deverá ser calculada de modo proforma pela Emissora. O Fundo de Reserva deverá corresponder ao valor equivalente a, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após Período de Carência. Em função de ser calculado com base numa estimativa o Fundo de Reserva pode não ser suficiente para cobrir o pagamento da próxima parcela de Juros Remuneratórios e/ou amortização programada dos CRI, conforme aplicável. 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 Alienação Fiduciária de Fração Ideal*

A garantia de alienação fiduciária será constituída sobre a Fração Ideal, o que pode trazer dificuldades na eventual execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal e, conseqüentemente afetar a liquidez da execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal. Adicionalmente, a constituição da Alienação Fiduciária de Fração Ideal não foi objeto de autorização dos Condôminos. Eventuais decisões judiciais ou arbitrais que não reconheçam a possibilidade de constituição da Alienação Fiduciária de Fração Ideal sem a autorização

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

dos Condôminos poderão desconstituir a Alienação Fiduciária de Fração Ideal, passando os Créditos Imobiliários a não contarem mais com essa garantia, ocasionando um Evento de Recompra Integral. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

## *Riscos relacionados à Execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal*

Os Condôminos, nos termos da convenção do Condomínio, possuem direito de preferência em eventual alienação da Fração Ideal e o direito de exigir que sua respectiva fração dos Imóveis seja alienada nas mesmas condições da Fração Ideal, o que pode afetar a liquidez da execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

## *Riscos relacionados ao Direito de Preferência*

De acordo com o quanto dispõe a Convenção de Condomínio dos Imóveis, a alienação da Fração Ideal à Devedora dispensa a observância do direito de preferência dos demais Condôminos, considerando ser a Devedora do mesmo grupo econômico da Cedente. Eventuais decisões judiciais ou arbitrais que não reconheçam a validade de tal dispensa do direito de preferência poderão causar a Multa Indenizatória e, conseqüentemente, afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

## *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.

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *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, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda criando novos tributos aplicáveis aos CRI. A Devedora e a Cedente possuem a obrigação de realizar todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários acrescidos de tais novos tributos ou majoração de alíquotas, conforme disposto no item 3.7 do Compromisso de Venda e Compra. Caso tal hipótese ocorra a Devedora ou a Cedente tem a faculdade de realizar o Pagamento Antecipado Facultativo ou a Recompra Facultativa. Caso a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, não realize o pagamento dos tributos ou após a sua manifestação não realize a Recompra Facultativa ou o Pagamento Antecipado Facultativo, conforme o caso, será configurado um Evento de Vencimento Antecipado ou um Evento de Recompra Compulsória Integral, conforme o caso, o que poderá 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 CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

## *Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/97, 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.

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *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.

## *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários em caso de descasamento de taxas*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI caso a Cedente não realize o pagamento do Ajuste do Valor de Cessão, o que pode impactar na rentabilidade final dos Investidores.

## *Não será emitida carta conforto no âmbito da Oferta*

No âmbito desta Emissão não será emitida carta conforto e/ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora e da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## OUTRAS INFORMAÇÕES

- (i) O Prospecto Preliminar encontra-se disponível para consulta nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) [http://www.rbcapital.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB\\_Capital\\_Prospecto\\_Iguatemi\\_Alpha.pdf](http://www.rbcapital.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB_Capital_Prospecto_Iguatemi_Alpha.pdf)
- (ii) [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br) (Neste website clique em “Oferta 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 2016”);
- (iii) <https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais> Neste website clicar em “2016” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”;
- (iv) <http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste website clicar em “CRI Iguatemi - Emissão da 135ª Série da 1ª Emissão de CRI da RB Capital” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- (v) [www.cvm.gov.br](http://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”)r “RB Capital Companhia de Securitização” e acessar o prospecto da 135ª Série com a data mais recente); e
- (vi) [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br) (neste website, acessar “Prospectos”, buscar por “Prospectos do CRI” e, “RB Capital Companhia de Securitização”).

O Formulário de Referência da Emissora encontra-se disponível para consulta na página da rede mundial de computadores (i) [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, acessar “Cias abertas e estrangeiras”, clicar em

48 de 53

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

*“ITR, DFP, IAN, IPE, FC, FR e outras Informações”, buscar por “RB Capital”, e selecionar “Formulário de Referência” e consultar o arquivo com data mais recente).*

*A apresentação das informações sobre a Oferta e os CRI não constitui venda, promessa de venda, oferta à venda ou subscrição de valores mobiliários, o que somente poderá ser feito após o registro do CRI na CVM.*

*A Oferta não foi registrada automaticamente. Assim, somente após o registro da Oferta na CVM a distribuição do CRI poderá iniciar-se. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 15 de março de 2016.*

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

*Ao considerar a aquisição dos CRI, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre os CRI. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto Preliminar quanto do Termo de Securitização, com especial atenção para a seção “Fatores de Risco” prevista nas páginas 129 a 141 do Prospecto Preliminar.*

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

---

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

---

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

Segue abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	15 de março de 2016
2.	Publicação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores	19 de maio de 2016
3.	Início do <i>Roadshow</i> e Início do Período de Reserva	30 de maio de 2016
4.	Término do Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas	08 de junho de 2016
5.	Término do Período de Reserva para os demais Investidores	20 de junho de 2016
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21 de junho de 2016
7.	Protocolo de cumprimento de vícios sanáveis	23 de junho de 2016
8.	Registro da Oferta na CVM	07 de julho de 2016
9.	Disponibilização do Anúncio de Início, Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e Data de Início da Oferta	11 de julho de 2016
10.	Data de Liquidação da Oferta	12 de julho de 2016
11.	Data de Início da Negociação	13 de julho de 2016
12.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	14 de julho de 2016

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

**É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRI PELO INVESTIDOR ANTES DO INVESTIMENTO DE SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.**

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

Distribuição



**Bradesco BBI**

COORDENADOR LÍDER

Rogério Queiroz

Dauro Zaltman

Denise Chicuta

Diogo Mileski

(11) 3556-3005

51 de 53

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## COORDENADOR

Cristiano Cury	(11) 3383 2659
Rafael Cotta	(11) 3383 2099
Bruno Korkes	(11) 3383 2190



## COORDENADOR

<u>Investidor Institucional</u> Rafael Quintas Sérgio Vailati Renato Junqueira	(11) 3027 2335
---	----------------

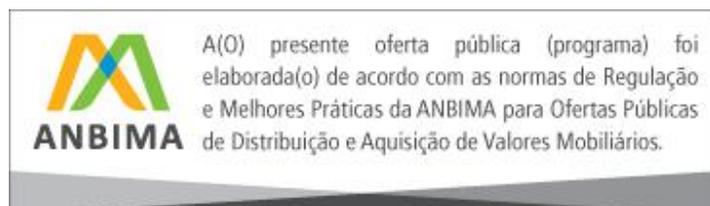
<u>Investidor Não Institucional</u> Marcos Corazza Enrico Cassiano Thomas Beattie	(11) 3526 1864
--	----------------

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

André Martins

São Paulo, 30 de maio de 2016.



PMKA 311176v\_2 6/47

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