

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 135ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL

No valor de  
R\$ 275.000.000,00

Classificação de Risco Preliminar: AA+ pela Fitch Ratings



## IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



EMISSORA



**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Disclaimer

O presente material de marketing foi preparado exclusivamente como material de apoio para as apresentações relacionadas à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 135ª série da 1ª emissão (“Oferta”) da RB Capital Companhia de Securitização (“Emissora” ou “Securitizedora” e “CRI”, respectivamente) com base em informações prestadas pela Emissora e pela Cedente, e não implica, por parte dos Coordenadores, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, Cedente, da Devedora ou Iguatemi ou da Oferta ou dos títulos objeto deste material. Este material de divulgação não constitui recomendação de investimento ou qualquer garantia sobre as expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimentos tomadas com base nas informações contidas neste material. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes do “Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças” a ser celebrado pela 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 (“Scialpha” ou “Vendedora” ou “Cedente”), 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 (“ORK” ou “Compradora” ou “Devedora”), com a interveniência da 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 (“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”).

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 PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

Potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar antes de decidir investir nos CRI, especialmente a seção “Fatores de Risco”, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento. O Prospecto Preliminar está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores e nos endereços da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da CETIP.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

A operação indicada neste material encontra-se sob análise da CVM para obtenção do registro de distribuição pública.

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## Agenda



A Iguatemi

1



Shopping Iguatemi Alphaville

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Visão Geral da Iguatemi

### Destaques

- Portfólio composto por 17 shoppings, 1 *outlet* e 3 torres comerciais
- Operações focadas nas regiões Sul e Sudeste e nas classes A e B;
- A única operadora de shoppings presente na lista das 50 marcas mais valiosas do Brasil, pelo sétimo ano consecutivo pela Interbrand;
- Pipeline contendo 3 *outlets*, 1 shopping em expansão e uma torre em desenvolvimento;
- Sólidas taxas de crescimento: Vendas alcançaram R\$11,9 bilhões em 2015, aumento de 12% comparado a 2014;

### Destaques Financeiros e Operacionais

¹ Data base: 31/12/2015	 715 mil m² de ABL Total
	 443 mil m² de ABL Própria
	 Total de vendas¹ de R\$ 11,9 bilhões
	 SSS¹ 5,5%
	 SAS¹ 5,8%

Fonte: Iguatemi e Interbrand, 2015

### Ativos Selecionados



JK Iguatemi



Iguatemi São Paulo



Iguatemi Campinas



Iguatemi Porto Alegre



Iguatemi Brasília



Iguatemi Alphaville

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



### Histórico da Iguatemi

(Páginas 163 a 170 do Prospecto)



Nota: (1) Ajustado pela venda do Boulevard Rio

Fonte: Iguatemi

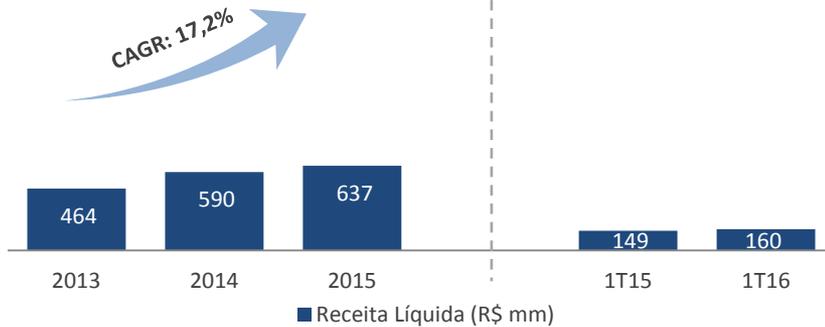
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



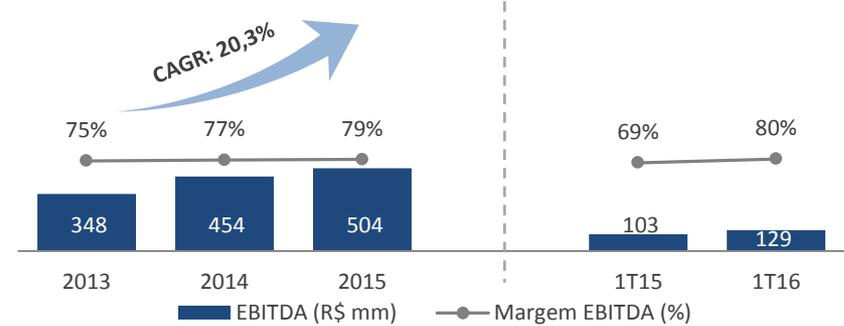
### Destaques Financeiros e Operacionais

(Páginas 163 a 170 do Prospecto)

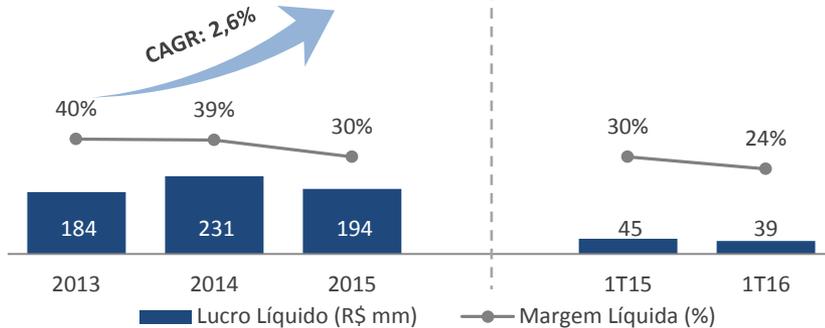
Receita Líquida (R\$ milhões)



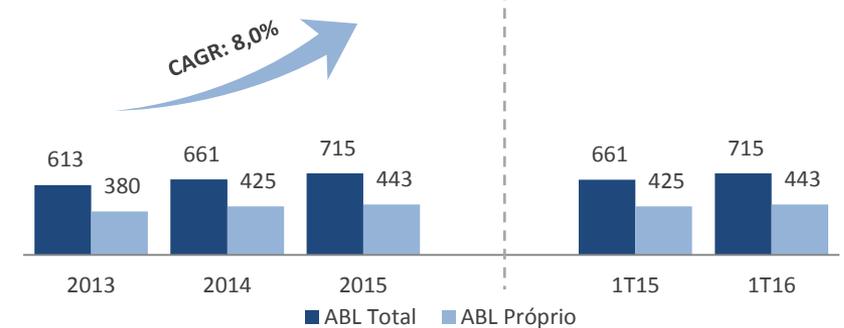
EBITDA (R\$ milhões) e Margem EBITDA



Lucro Líquido (R\$ milhões) e Margem Líquida



ABL (m<sup>2</sup>)



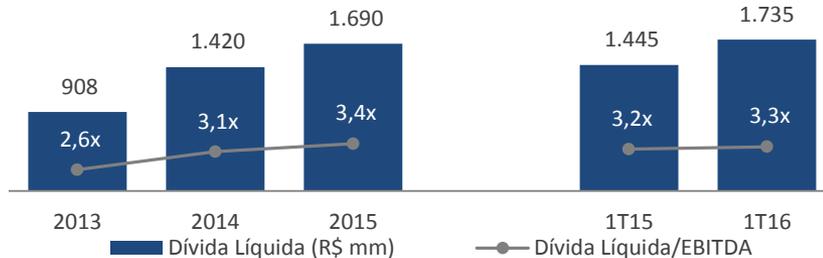
Fonte: Iguatemi

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

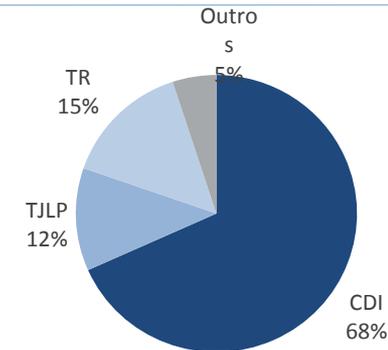


## Composição do Portfólio da Dívida

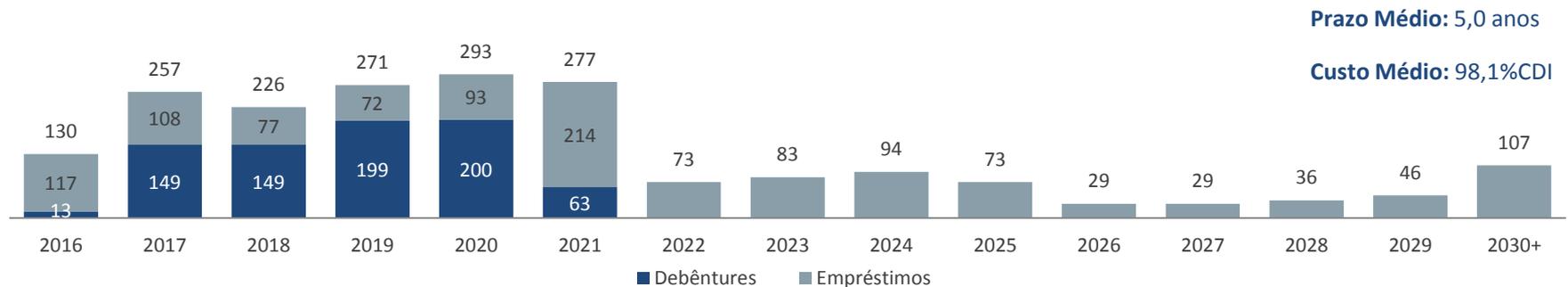
Dívida Líquida (R\$ milhões) e Dívida Líquida / EBITDA



Perfil de Endividamento



Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



Fonte: Iguatemi

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



### Portfólio Iguatemi

(Páginas 163 a 170 do Prospecto)

Shopping Center	Inauguração	Cidade	Participação Iguatemi	ABL Total (m²)	ABL Iguatemi (m²)	Receita <sup>1</sup> por m² (2015 - R\$)
Iguatemi São Paulo	1966	São Paulo	58,13%	47.322	27.508	4.207
JK Iguatemi	2012	São Paulo	64,00%	34.957	22.372	2.734
Pátio Higienópolis	1999	São Paulo	11,20%	34.100	3.819	1.545
Market Place	1995	São Paulo	100,00%	26.940	26.940	1.942
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	78,00%	31.312	24.423	1.453
Iguatemi Campinas	1980	Campinas	70,00%	73.492	51.444	1.531
Galleria	1992	Campinas	100,00%	33.146	33.146	916
Iguatemi Esplanada <sup>2</sup>	1991	Sorocaba	55,37%	64.360	35.636	1.202
Iguatemi São Carlos	1997	São Carlos	50,00%	22.323	11.162	601
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,00%	43.648	38.410	498
Iguatemi Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411	540
Área proprietária <sup>3</sup>	-	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678	-
<b>Subtotal Sudeste</b>				<b>458.927</b>	<b>316.949</b>	<b>17.169</b>
Iguatemi Porto Alegre	1983	Porto Alegre	36,00%	38.926	14.013	2.380
Praia de Belas	1991	Porto Alegre	37,80%	47.205	17.843	1.264
Iguatemi Florianópolis	2007	Florianópolis	30,00%	21.189	6.357	1.511
Iguatemi Caxias	1996	Caxias do Sul	8,40%	30.324	2.547	1.073
<b>Subtotal Sul</b>				<b>137.644</b>	<b>40.761</b>	<b>6.228</b>
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	32.302	20.673	1.529
<b>Subtotal DF</b>				<b>32.302</b>	<b>20.673</b>	<b>1.529</b>
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	41,00%	20.115	8.247	551
Boulevard Iguatemi <sup>4</sup>		Campinas	77,00%	32.422	24.965	121
<b>Subtotal Outlet e Power Center</b>				<b>52.537</b>	<b>33.212</b>	<b>672</b>
<b>Subtotal Shoppings</b>				<b>681.410</b>	<b>411.595</b>	<b>25.598</b>
Market Place Tower I	1991	São Paulo	100,00%	15.685	15.685	
Market Place Tower II	1992	São Paulo	100,00%	13.395	13.395	
Iguatemi São Paulo Tower	2012	São Paulo	58,13%	4.469	2.598	
<b>Subtotal Torres</b>				<b>33.549</b>	<b>31.678</b>	
<b>Total</b>				<b>714.959</b>	<b>443.273</b>	

Nota: (1) Inclui aluguel mínimo, atrasos, alugueis temporários e estacionamento; (2) Iguatemi possui 37,99% do Esplanada Shopping e 65,71% da sua expansão; (3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária; (4) Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

Fonte: Iguatemi

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Agenda



A Iguatemi

1



Shopping Iguatemi Alphaville

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Shopping Iguatemi Alphaville

(Páginas 123 a 125 do Prospecto)

O Shopping foi inaugurado em abril de 2011, com 31 mil m<sup>2</sup> de ABL...

### O Imóvel



### Ficha Técnica

Inauguração	28/04/2011	Salas de Cinema	9
Área do Terreno	31.932 m <sup>2</sup>	Total de Lojas	187
Área Construída	116.110 m <sup>2</sup>	Lojas Âncoras	5
ABL	31.132 m <sup>2</sup>	Fluxo de Veículos Mês	165.076
Pisos de Lojas	4	Fluxo de Pessoas Mês	412.690
Vagas de Estacionamento	1.690		

Fonte: Iguatemi

10

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Principais satélites

*O mix de lojas é completo e foi pensado para atender ao público A/B da região*

### Principais Âncoras e Restaurantes



### Principais Satélites



### Principais Semi-âncoras e Mega Lojas



Fonte: Iguatemi

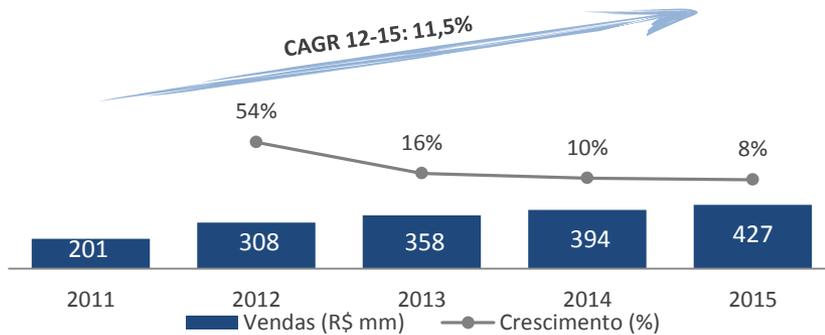
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



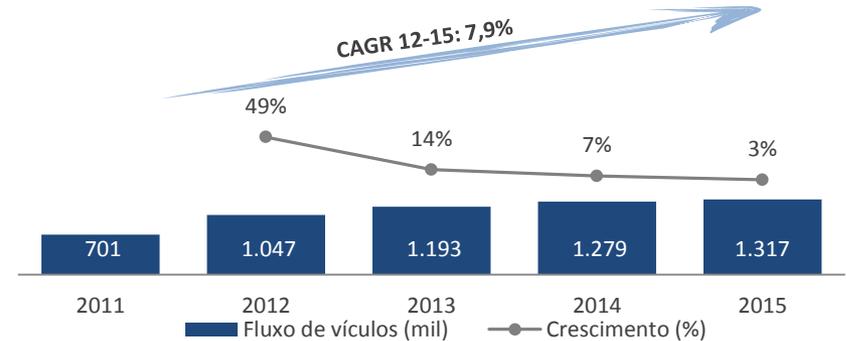
### Dados do Shopping Iguatemi Alphaville

(Páginas 123 a 125 do Prospecto)

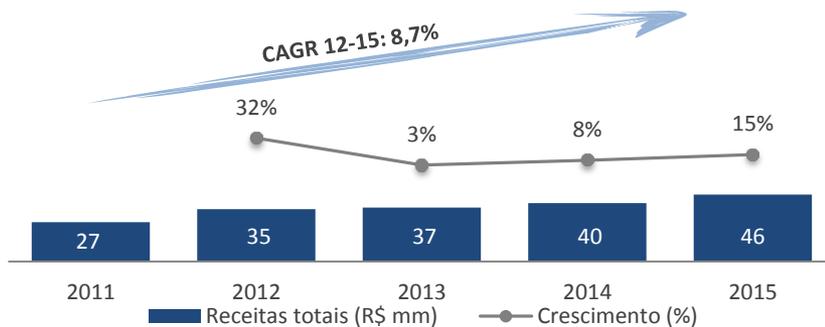
Vendas (R\$ milhões)



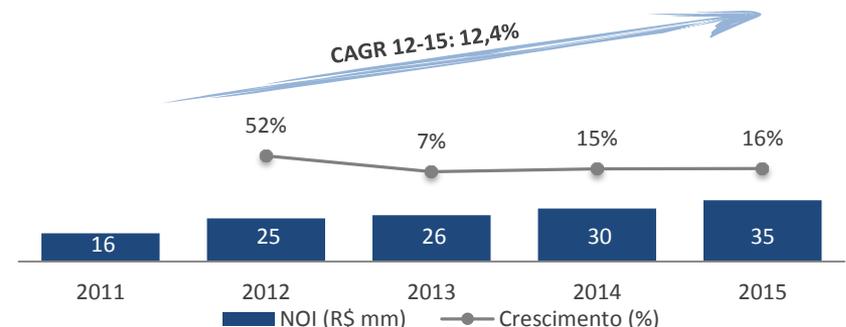
Fluxo de Veículos (mil)



Receitas Totais (R\$ milhões)



NOI (R\$ milhões)



Fonte: Iguatemi

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Agenda



A Iguatemi

1



Shopping Iguatemi Alphaville

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

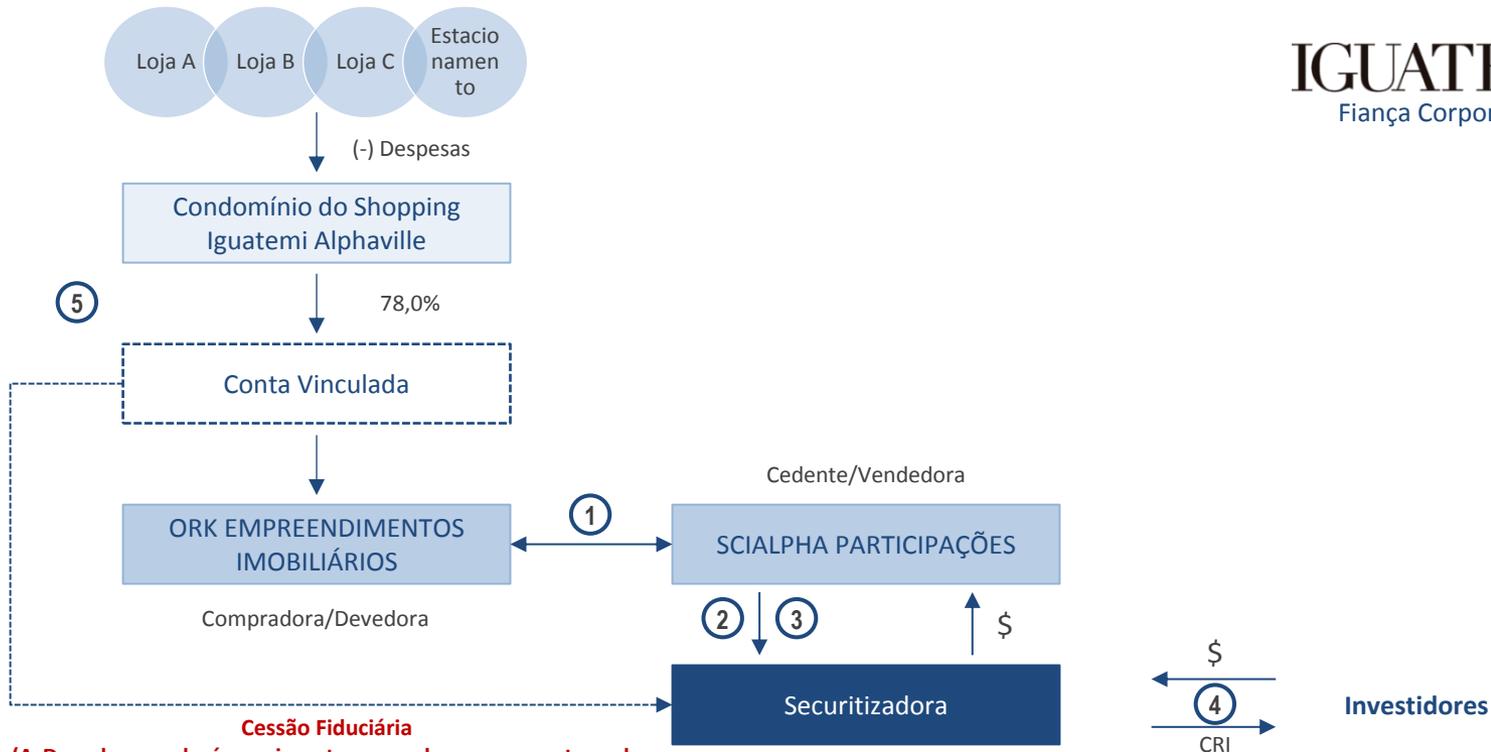
6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Estrutura da Operação

### Fluxograma da Operação



**Cessão Fiduciária**  
(A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os direitos creditórios enquanto não houver a inadimplência das obrigações garantidas)

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Estrutura da Operação

- 1 Por meio da celebração do “Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças”, firmado entre a Scialpha Participações LTDA. (“Cedente”) na qualidade de vendedora e a ORK Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. (“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 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 RB Capital Companhia de Securitização (“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, atuando o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante, a qual encontra-se anexa ao Termo de Securitização na forma de seu Anexo II;
- 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. 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. A Devedora, a Cedente e Iguatemi pertencem ao mesmo grupo econômico.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Agenda



A Iguatemi

1



Shopping Iguatemi Alphaville

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Termos e Condições da Oferta

<b>Securizadora / Emissora</b>	RB Capital Companhia de Securitização
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Coordenadores</b>	Banco BTG Pactual S.A. e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Regime de Distribuição</b>	Garantia firme de colocação para o volume de R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo que até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o Coordenador Líder, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o BTG Pactual e até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a XP Investimentos;
<b>Cedente</b>	Scialpha Participações LTDA.;
<b>Devedora</b>	ORK Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.;
<b>Fiadora</b>	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
<b>Lastro dos CRI</b>	Cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida por meio da Escritura de Emissão, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Compromisso de Venda e Compra;
<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  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Termos e Condições da Oferta

<b>Número da Série e da Emissão</b>	135ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões reais);
<b>Quantidade de CRI</b>	275.000 (duzentos e setenta e cinco mil);
<b>Valor Nominal Unitário dos CRI</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<b>Prazo</b>	7 (sete) anos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2023;
<b>Juros Remuneratórios</b>	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;
<b>Amortização Programada</b>	Após o Período de Carência, que terminará em 12 de julho de 2021, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente;
<b>Atualização Monetária</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
<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;
<b>Classificação de Risco Preliminar</b>	AA+, atribuído pela Fitch Ratings Brasil LTDA.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Termos e Condições da Oferta

<b>Garantias</b>	A Coobrigação, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal e a Cessão Fiduciária quando referidos em conjunto;
<b>Fração Ideal</b>	O domínio útil da fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos 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>Fundo de Reserva</b>	Deverá corresponder ao valor equivalente a, no 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; 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;
<b>Resgate Antecipado Compulsório Integral</b>	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em Circulação, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Recompra Facultativa ou de Evento de Multa Indenizatória, na forma prevista no Termo de Securitização;
<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>Distribuição e Negociação</b>	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>Forma</b>	Emitidos sob a forma nominativa e escritural;

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Termos e Condições da Oferta

(Páginas 27 a 38 e 88 do Prospecto)

<b>Instituição Custodiante ou Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
<b>Agente Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Banco Liquidante</b>	Itaú Unibanco S.A.
<b>Início do Período de Reserva</b>	30 de maio de 2016
<b>Encerramento do Período de Reserva</b>	Para as Pessoas Vinculadas: 08 de junho de 2016 Para os Demais Investidores: 20 de junho de 2016
<b>Data Estimada do <i>Bookbuilding</i></b>	21 de junho de 2016
<b>Data Estimada da Liquidação</b>	12 de julho de 2016

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Agenda



A Iguatemi

1



Shopping Iguatemi Alphaville

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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 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 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 conseqüência 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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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%. 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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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 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 nossa receita 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 da Emissora operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus 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 no 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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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.

### *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, 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.

### 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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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*

Nessa data a Alienação Fiduciária de Fração Ideal encontra-se 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. 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 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 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.

### *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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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 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.

### *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*

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*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

(Páginas 129 a 141 do Prospecto)

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.

*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.

**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.**

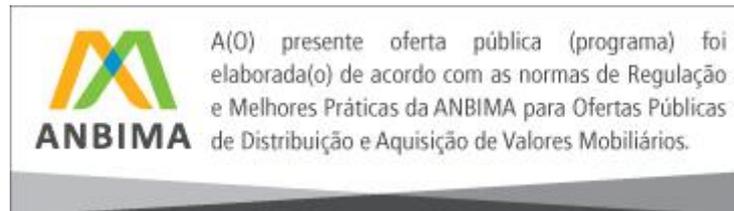
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Esclarecimento

Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- (1) RB Capital [[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)];
- (2) Coordenador Líder, [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”);
- (3) BTG Pactual, [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com) – Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: <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”);
- (4) XP Investimentos, [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) – Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: <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”);
- (5) CETIP, [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br) (neste website, acessar “Prospectos”, buscar por “Prospectos do CRI” e, “RB Capital Companhia de Securitização”); e
- (6) CVM, <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”).

Embora as informações constantes nesta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da Oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.



**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Agenda



A Iguatemi

1



Shopping Iguatemi Alphaville

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**



## Equipe de Distribuição

Para maiores informações, favor entrar em contato com as Áreas de Distribuição dos Coordenadores:



**Bradesco BBI**

Coordenador Líder

Rogério Queiroz  
Dauro Zaltman  
Denise Chicuta  
Diogo Mileski

(11) 3556-3005



**BTGPactual**

Coordenador

Cristiano Cury  
Rafael Cotta  
Bruno Korkes

(11) 3383-2659  
(11) 3383-2099  
(11) 3383-2190



**xp investimentos**

Coordenador

Investidor Institucional

Rafael Quintas  
Sérgio Vailati  
Renato Junqueira

Investidor Não Institucional

Marcos Corazza  
Enrico Cassiano  
Thomas Beattie  
André Martins

(11) 3027-2335  
(11) 3526-1864

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**