

MATERIAL PUBLICITÁRIO



**Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)**

**55ª Série da 1ª Emissão**

**R\$ 80.000.000,00**

Emissor



Janeiro 2011

Coordenador



## I. Características da oferta



### Emissor

RB Capital Securitizadora S.A.

### Título Ofertado

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)

### Contrato Lastro

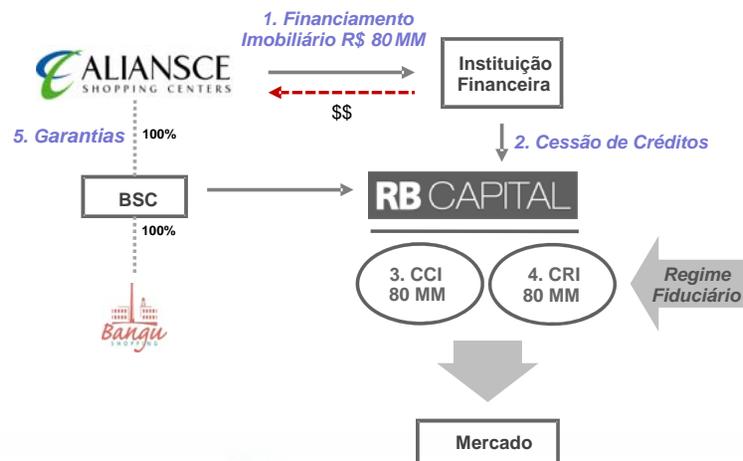
Contrato de Financiamento Imobiliário firmado entre uma Instituição Financeira e a Aliansce Shopping Centers S.A. (“Aliansce”) e seu respectivo Primeiro Aditamento ao Contrato de Financiamento firmado entre a Instituição Financeira, a Aliansce e a RB Capital Securitizadora S.A. (“RB Capital”)

### Características do Título

- Título de renda fixa no mercado de capitais com fiscalização da CVM
- Liquidação financeira do ativo e pagamentos mensais realizados por meio da CETIP
- Isenção de imposto de renda para pessoa física
- Utilizado por instituições financeiras no enquadramento de exigibilidade de poupança
- Legislação pertinente: Lei 9.514/97, Lei 10.931/04 e Instruções Normativas CVM 414/04 e 400/03
- O CRI se enquadra como investimento em renda fixa pela Resolução CMN Nº 3792/09



## II. Estrutura da operação



(1) A Domus Cia de Crédito Imobiliário ("Cedente") concede o Financiamento Imobiliário e a Suplementação ao Financiamento Imobiliário à Aliansce Shopping Centers S.A. ("Financiada"), para aplicação exclusiva no desenvolvimento de quaisquer dos Empreendimentos, mediante a celebração do Contrato de Financiamento e do Primeiro Aditamento ao Contrato de Financiamento.

(2) A Cedente cede os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento e do Primeiro Aditamento ao Contrato de Financiamento à Emissora, por meio do Contrato de Cessão e de seu respectivo Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão.

(3) A Emissora realiza a emissão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários.

(4) A Emissora realiza a emissão dos CRI, os quais estão lastreados nos Créditos Imobiliários, a ser objeto de oferta pública de distribuição destinada a investidores qualificados.

(5) Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Ações BSC; (iv) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI que os representam e as Garantias; e (v) constituição do Patrimônio Separado.



### III. Bangu Shopping

Ficha Técnica Consolidada  
(Incluindo Expansão)



- **Inauguração:** 30 de outubro de 2007
- **Área Bruta Locável (“ABL”):** 51.929 m<sup>2</sup>
- **Nº de Lojas:** 177
- **Praça de Alimentação:** 1.800 lugares
- **Estacionamento:** 2.629 vagas
- **Perfil Público:** Classe B/C
- **Consumidores/mês:** Aprox. 1,6 milhões
- **Ancoragem:**



### III. Bangu Shopping

Ficha Técnica da Expansão



- **Inauguração da Expansão:** 03 de dezembro de 2010
- **ABL:** 5.611 m<sup>2</sup>
- **Número de lojas:** 25
- **Praça de alimentação:** 9 lojas e 400 lugares
- **Ocupação:** 100% locada
- **Participação Aliansce:** 100%
- **Novas Âncoras:**



...O valor de locação médio praticado para as lojas satélites da Expansão é aproximadamente 36% superior ao da área original do Shopping... As áreas da Expansão foram 100% comercializadas três meses antes da inauguração... A âncora Riachuelo pagou pelo direito de uso da área de sua loja 12 meses antes da abertura... O sucesso da Expansão denota o possível potencial de elevação dos valores de locação praticados na área original do shopping quando os contratos forem renovados a partir do final de 2012...



### III. Bangu Shopping

Regiões de Influência



(\*) Regiões aproximadas

Áreas	Domicílios	População	Tempo de Chegada
Primária	29.488	96.837	5 minutos
Secundária	63.109	211.789	10 minutos
Terciária	71.433	240.764	15 minutos

(\*) Tempo de chegada calculado utilizando – se transporte automotivo

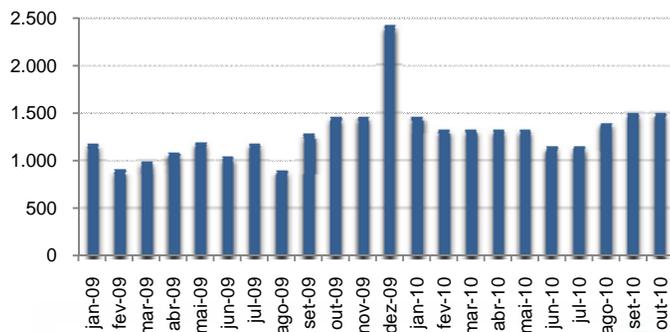


### III. Bangu Shopping

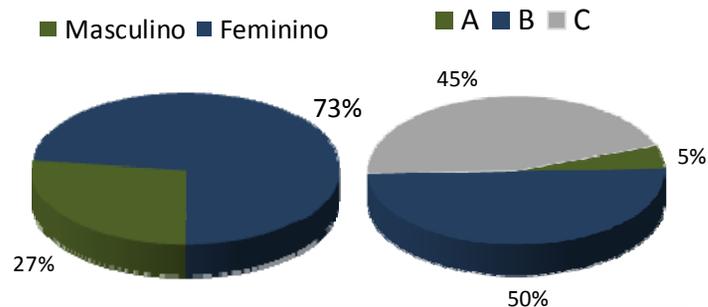
Indicadores e Estatísticas



Evolução do Fluxo de Pessoas (mil)



Perfil dos Consumidores

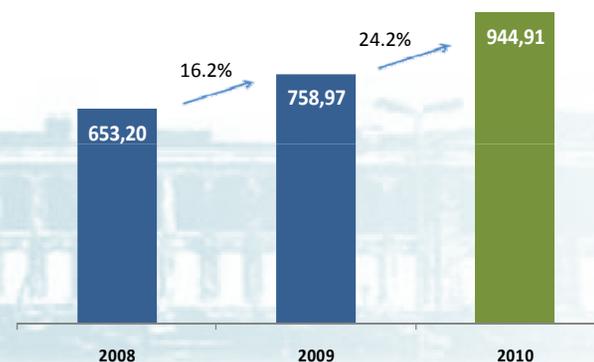


Evolução do Fluxo de Automóveis (mil)



Vendas (R\$ / m<sup>2</sup>)

Valores relativos ao segundo semestre de cada ano



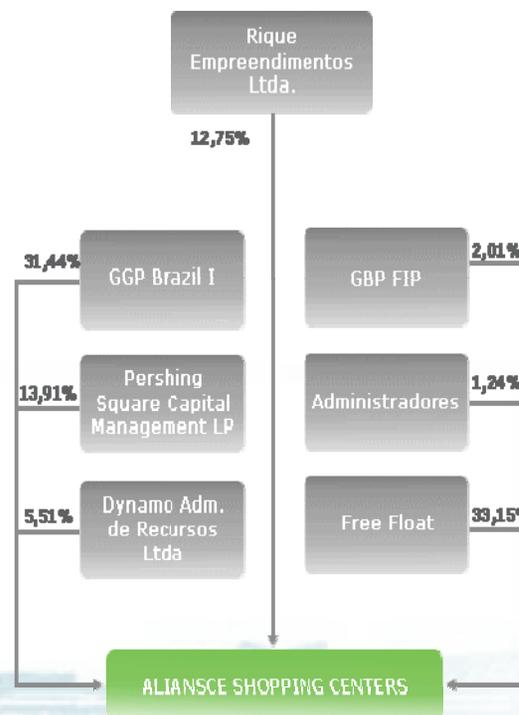
## IV. Aliansce

### Histórico e Composição Acionária



- Com operações iniciadas em Agosto de 2004, a Aliansce é fruto de uma *joint - venture* entre Renato Rique e a General Growth Properties (GGP), companhia aberta norte americana do setor imobiliário, com mais de 200 Shopping Centers em seu portfólio, e hoje a principal acionista da Aliansce
- Desde seu início, a empresa visou a expansão constante de suas atividades, mediante elevados investimentos no desenvolvimento de novos shoppings, na aquisição de participação em shoppings de terceiros e na expansão de seus empreendimentos
- Atualmente seu portfólio é composto de 17 Shopping Centers, sendo 14 em operação e 03 em desenvolvimento, com ABL total de 557.374 m<sup>2</sup> (\*). Adicionalmente, a Aliansce administra 8 Shoppings Centers de terceiros, com uma ABL total de aproximadamente 116 mil m<sup>2</sup>
- A Aliansce é considerada uma das empresas líderes no setor brasileiro de Shopping Center, atuando como investidora e participando de todas as fases do negócio, desde o planejamento e desenvolvimento do empreendimento, até sua comercialização e administração
- Em janeiro de 2010, a Aliansce Shopping Centers fez o lançamento inicial de suas ações (IPO) na BM&FBovespa, onde sua ações são negociadas sob o código ALSC3 no Novo Mercado, nível mais alto de governança corporativa do mercado.
- De acordo com as informações extraídas de seu website, em 2010 a GGP concluiu com êxito as etapas finais da sua reestruturação financeira e emergiu do processo de recuperação judicial (Chapter 11) que fora ocasionado em virtude da crise econômica americana. Por meio do plano implementado, a GGP (i) firmou repactuações no montante de US\$ 15 bilhões referentes à financiamentos de seus empreendimentos; (ii) recapitalizou a companhia com através da emissão de US\$ 6.8 bilhões em novas ações; (iii) quitou, sem deságio, as obrigações com seus credores; e (iv) implementou a divisão da companhia em duas empresas. (Fonte: [www.ggp.com](http://www.ggp.com))

### Composição Acionária em 31/12/2010



(\*) ABL total referente aos shoppings em operação, shoppings em desenvolvimento e Lojas C&A



## IV. Aliansce

Evolução da ABL



MATERIAL PUBLICITÁRIO



## IV. Aliansce

### Comparativo de Portfólio



Shopping	Estado	% Aliansce	ABL (m²)	ABL Própria (m²)	% Receita Total (3T10)
<b>Shoppings Maduros (mais de 5 anos de histórico operacional)</b>		<b>44,66%</b>	<b>244.199</b>	<b>109.063</b>	<b>45,0%</b>
Iguatemi Salvador	BA	45,34%	60.412	27.394	17,5%
Shopping Taboão	SP	38,00%	35.601	13.528	5,0%
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	35.825	8.956	4,7%
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	53.937	37.551	10,7%
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	36,52%	17.355	6.338	1,1%
Carioca Shopping	RJ	40,00%	23.428	9.371	4,0%
Supershopping Osasco	SP	33,58%	17.641	5.924	2,1%
<b>Nova Geração (menos de 5 anos de histórico operacional)</b>		<b>70,46%</b>	<b>198.055</b>	<b>139.541</b>	<b>38,0%</b>
Bangu Shopping	RJ	100,00%	51.929	51.929	14,4%
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.542	13.271	4,8%
Caxias Shopping	RJ	40,00%	25.607	10.243	3,1%
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	33.988	25.491	14,1%
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	16.925	8.463	1,5%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.064	30.145	-
<b>Próxima Geração (em desenvolvimento / revitalização)</b>		<b>47,27%</b>	<b>105.658</b>	<b>49.943</b>	<b>1,3%</b>
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.088	8.658	1,3%
Boulevard Shopping Campos	RJ	50,00%	19.000	9.500	-
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	28.100	14.050	-
Shopping Maceió	AL	50,00%	35.470	17.735	-
<b>Total</b>		<b>54,49%</b>	<b>547.912</b>	<b>298.547</b>	<b>84,3%</b>
Lojas C&A		69,28%	9.462	6.555	1,2%
Ajuste de Aluguel Linear (CPC 06)		-	-	-	3,3%
Serviços		-	-	-	11,3%
<b>Total</b>		<b>54,74%</b>	<b>557.374</b>	<b>305.102</b>	<b>100,0%</b>

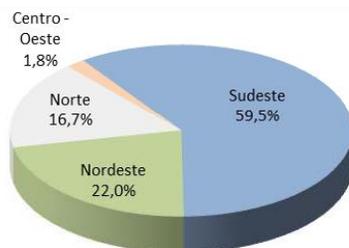


## IV. Aliansce

### Panorama Geral



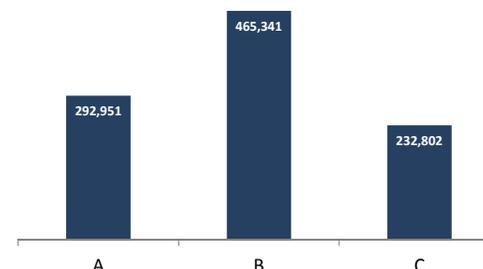
#### ...Diversificação Regional



#### ...Portfólio Jovem de Ativos

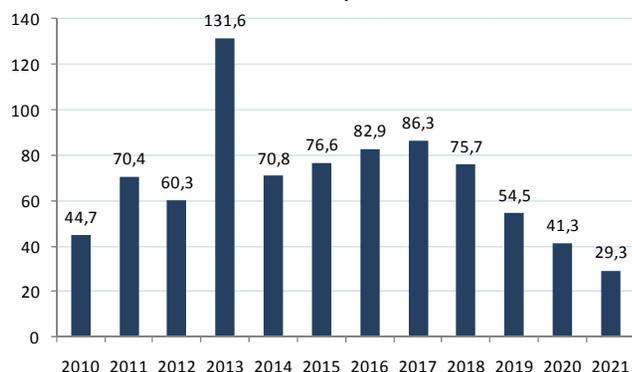


#### ...Exposição a Segmentos Econômicos em Expansão (ABL total em m²)



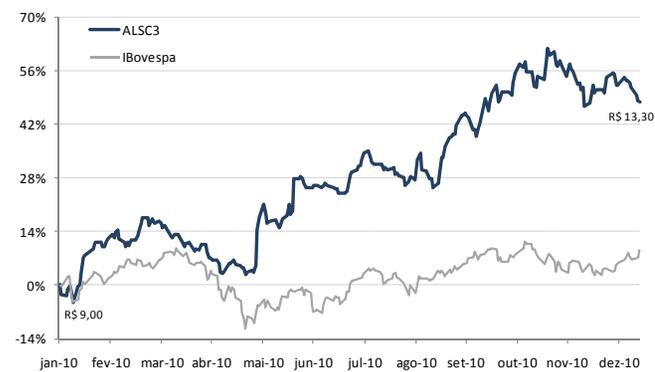
(\*) Alguns shoppings possuem exposição a mais de um segmento de renda. Considera apenas os shoppings em operação.

#### ...Passivo Financeiro Equilibrado



(\*) Valores em milhões

#### Comportamento das Ações



(\*) Fonte: Bloomberg

**A Aliansce possui grande diversificação regional, portfólio com ativos jovens e passivo financeiro equilibrado. A conjunção desses fatores contribuiu para o comportamento favorável do preço da ação desde a abertura de capital.**



## IV. Aliansce

### Indicadores



	31/12/2008 (*)	31/12/2009 (*)	30/09/2010 (*)
<b>Receita Bruta (R\$ '000)</b>	132.935	171.721	156.365
<b>Patrimônio Líquido (R\$ '000)</b>	617.118	568.810	988.523
<b>ABL Própria (m<sup>2</sup>) (**)</b>	187.035	225.718	225.835
<b>Lucro Líquido (R\$ '000)</b>	-7.259	52.015	41.232
<b>EBITDA (R\$ '000) (***)</b>	67.957	105.932	96.477
<b>NOI (R\$ '000) (****)</b>	93.272	122.770	118.952

(\*) Dados extraídos dos relatórios de administração da empresa, constantes dos ITRs/ DFPs dos respectivos períodos, disponíveis no site da CVM.

(\*\*) Valores referentes à ABL Própria em operação – não há indicação de receita para os shoppings em construção.

(\*\*\*) EBITDA Ajustado = *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*. Trata-se da receita líquida menos custos e despesas operacionais, excluindo-se destes a depreciação e amortização, os juros, os gastos pré-operacionais e outras despesas/(receitas) não recorrentes.

(\*\*\*\*) NOI = *Net Operating Income*. Trata-se receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) mais o resultado do estacionamento menos custos operacionais dos shoppings e provisão para devedores duvidosos.



## V. CRI

### Fluxo de Amortização Estimado



Data	% Amort						
16/03/2011	0,000000%	16/03/2014	0,431000%	16/03/2017	0,883000%	16/03/2020	2,206700%
16/04/2011	0,146500%	16/04/2014	0,469100%	16/04/2017	0,944400%	16/04/2020	2,363600%
16/05/2011	0,187600%	16/05/2014	0,520000%	16/05/2017	1,020000%	16/05/2020	2,547400%
16/06/2011	0,201300%	16/06/2014	0,535900%	16/06/2017	1,052600%	16/06/2020	2,666700%
16/07/2011	0,211600%	16/07/2014	0,551000%	16/07/2017	1,083100%	16/07/2020	2,782000%
16/08/2011	0,231900%	16/08/2014	0,584300%	16/08/2017	1,142000%	16/08/2020	2,965300%
16/09/2011	0,180700%	16/09/2014	0,514400%	16/09/2017	1,047300%	16/09/2020	2,833600%
16/10/2011	0,173900%	16/10/2014	0,513700%	16/10/2017	1,057500%	16/10/2020	2,922200%
16/11/2011	0,245000%	16/11/2014	0,528100%	16/11/2017	1,090200%	16/11/2020	3,055100%
16/12/2011	0,198500%	16/12/2014	0,547600%	16/12/2017	1,117300%	16/12/2020	3,192800%
16/01/2012	0,687200%	16/01/2015	1,227500%	16/01/2018	2,138600%	16/01/2021	5,439500%
16/02/2012	0,222800%	16/02/2015	0,550000%	16/02/2018	1,126700%	16/02/2021	3,345100%
16/03/2012	0,216600%	16/03/2015	0,554300%	16/03/2018	1,144900%	16/03/2021	3,471500%
16/04/2012	0,246200%	16/04/2015	0,598100%	16/04/2018	1,222100%	16/04/2021	3,755100%
16/05/2012	0,289600%	16/05/2015	0,654900%	16/05/2018	1,315300%	16/05/2021	4,091800%
16/06/2012	0,305700%	16/06/2015	0,674600%	16/06/2018	1,360900%	16/06/2021	4,348100%
16/07/2012	0,318700%	16/07/2015	0,693300%	16/07/2018	1,403300%	16/07/2021	4,612700%
16/08/2012	0,345200%	16/08/2015	0,732600%	16/08/2018	1,480800%	16/08/2021	5,000400%
16/09/2012	0,293400%	16/09/2015	0,655700%	16/09/2018	1,374300%	16/09/2021	4,910200%
16/10/2012	0,291800%	16/10/2015	0,657400%	16/10/2018	1,393900%	16/10/2021	5,175900%
16/11/2012	0,301900%	16/11/2015	0,675100%	16/11/2018	1,436800%	16/11/2021	5,536200%
16/12/2012	0,313500%	16/12/2015	0,691400%	16/12/2018	1,477500%	16/12/2021	5,934800%
16/01/2013	0,870100%	16/01/2016	1,454300%	16/01/2019	2,726500%	16/01/2022	10,098500%
16/02/2013	0,335000%	16/02/2016	0,692700%	16/02/2019	1,507800%	16/02/2022	6,759000%
16/03/2013	0,331600%	16/03/2016	0,699200%	16/03/2019	1,537900%	16/03/2022	7,273200%
16/04/2013	0,365300%	16/04/2016	0,750300%	16/04/2019	1,641900%	16/04/2022	8,166200%
16/05/2013	0,412000%	16/05/2016	0,814600%	16/05/2019	1,765000%	16/05/2022	9,296700%
16/06/2013	0,425900%	16/06/2016	0,839300%	16/06/2019	1,833900%	16/06/2022	10,436000%
16/07/2013	0,438300%	16/07/2016	0,862700%	16/07/2019	1,898400%	16/07/2022	11,816400%
16/08/2013	0,467500%	16/08/2016	0,909800%	16/08/2019	2,009200%	16/08/2022	13,829000%
16/09/2013	0,404800%	16/09/2016	0,824800%	16/09/2019	1,888500%	16/09/2022	15,054200%
16/10/2013	0,402600%	16/10/2016	0,829700%	16/10/2019	1,927300%	16/10/2022	17,769300%
16/11/2013	0,415100%	16/11/2016	0,854500%	16/11/2019	1,995900%	16/11/2022	21,903700%
16/12/2013	0,424400%	16/12/2016	0,871400%	16/12/2019	2,068200%	16/12/2022	28,388100%
16/01/2014	1,027700%	16/01/2017	1,739500%	16/01/2020	3,697000%	16/01/2023	61,673100%
16/02/2014	0,433300%	16/02/2017	0,871100%	16/02/2020	2,153100%	16/02/2023	100,000000%



## V. CRI

### Termos e condições



Emissora	RB Capital Securitizadora S.A.
Valor de Emissão	Aproximadamente R\$ 80.000.000,00, na data de emissão
Quantidade de CRI	266 (duzentos e sessenta e seis)
Volume Unitário de Emissão	Aproximadamente R\$ 300.751,88 na data de emissão
Série	55ª
Emissão	1ª
Data de Emissão	A ser definida
Devedora	Aliansce Shopping Centers S.A.
Prazo	12 (doze) anos
Atualização Monetária	Mensal pela variação percentual acumulada do IPCA/IBGE, a partir da data de emissão
Juros Remuneratórios	Spread acima do cupom da NTN-B 2017 a ser informado oportunamente, apurado e calculado na forma estabelecida no prospecto
Pagamentos	143 (cento e quarenta e três) parcelas mensais e sucessivas, atualizadas monetariamente
Preço de Subscrição	Valor nominal unitário atualizado pelos Juros Remuneratórios e pela Atualização Monetária, calculada <i>pro rata temporis</i>
Imóvel Objeto	Bangu Shopping: matrícula nº 128.453 do 4º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro – RJ
Créditos Lastro	Créditos Imobiliários oriundos de Contrato de Financiamento e seu respectivo Primeiro Aditamento ao Contrato de Financiamento firmado entre uma Instituição Financeira, na qualidade de financiadora, e a Aliansce, na qualidade de financiada, representados por CCI



## V. CRI

### Termos e condições



#### Garantias

- (i) Alienação Fiduciária de 100% das Ações da BSC Shopping Center S.A., a ser liberada conforme previsto no referido instrumento
- (ii) Alienação Fiduciária de 37,56% do Bangu Shopping
- (iii) Cessão Fiduciária de Créditos Locatícios
- (iv) Fiança prestada pela BSC Shopping Center S.A.

#### Vencimento Antecipado

Hipóteses constantes no Contrato de Financiamento Imobiliário que causam o vencimento antecipado da série de CRI

##### Principais Eventos Gerais de Vencimento Antecipado (\*)

- (i) A Aliansce ou os garantidores deixem de cumprir com suas obrigações pecuniárias (não sanadas no prazo de 15 dias) ou não pecuniárias (não sanadas no prazo de 30 dias)
- (ii) Ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil
- (iii) Os recursos do financiamento imobiliário não sejam aplicados em empreendimentos imobiliários
- (iv) For movida contra a Aliansce ou os garantidores qualquer ação ou execução que afete a sua solvência ou garantias prestadas
- (v) Garantias forem alienadas ou oneradas sem o consentimento da RB Capital
- (vi) A Aliansce ou os garantidores deixem de pagar os tributos lançados sobre o Bangu Shopping dentro do prazo (não sanado o inadimplemento em 30 dias)
- (vii) Protesto legítimo de títulos, contra a Aliansce ou os garantidores em valor superior a R\$ 5.000.000,00
- (viii) Pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Aliansce ou qualquer das garantidoras
- (ix) Liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Aliansce ou das garantidoras
- (x) Cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Aliansce ou as garantidoras que implique na alteração do atual bloco de controle, sem a concordância da RB Capital
- (xi) Haja alteração nos projetos dos empreendimentos, de forma que o investimento fique abaixo do valor do financiamento imobiliário
- (xii) Não sejam exibidos à RB Capital no prazo de até 15 (quinze) dias, sempre que por ela solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos sobre o Bangu Shopping
- (xiii) Seja verificada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Aliansce ou das Garantidoras
- (xiv) Seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial e esta não seja revertida em até 30 (trinta) dias, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, ainda que não transitadas em julgado e passíveis de interposição de recurso em relação ao Bangu Shopping
- (xv) Vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Aliansce ou pelas garantidoras, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que esteja sujeita, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00
- (xvi) Não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Aliansce ou as Garantidoras, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00, ressalvada a hipótese em que o juízo da execução esteja devidamente garantido
- (xvii) Ocorrência de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira no Brasil, que influenciem de forma relevante as condições do mercado e das taxas de juros (até a data de integralização dos CRI)
- (xviii) Ocorrência de impactos adversos relevantes nas taxas de juros praticadas no mercado em virtude de alterações na política econômica do Governo Brasileiro (até a data de integralização dos CRI)
- (xix) Se não houver a notificação do Banco Repassador para repasse dos referidos créditos para a Cessionária no prazo de 10 (dez) dias a partir da presente data



## V. CRI

### Termos e condições



#### Pré - Pagamento

Após 35 meses da data de emissão do CRI, a Emissora ou a Devedora podem pré pagar o CRI, sendo devido aos Investidores um prêmio sobre o valor do saldo devedor do CRI de 2,0%; mensalmente reduzido em aproximadamente 0,01835% , a partir do 36º mês da data de emissão do CRI

#### Assembléia de Investidores

##### Convocação

- (i) pelo agente fiduciário
- (ii) pela Emissora; ou
- (iii) por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação

Mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta

##### Deliberações

Tomadas por Investidores representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, sendo excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria

Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários



## V. CRI

### Termos e condições



Período de Reserva	Até 02 de março de 2011
Data Indicativa da Liquidação Financeira	16 de março de 2011
Agente Fiduciário e Instituição Custodiante	Pentágono Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Liquidante	Banco Itaú S.A.
Câmara de Liquidação	CETIP
Regime de Distribuição	Melhores Esforços de Colocação
Coordenador Líder	Matone – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Assessor Legal	PMKA Advogados

## V. CRI

### Fatores de Risco



#### • FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO:

##### Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa 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 as nossas atividades e resultados operacionais, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

##### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento

econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Contratos não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

##### 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 em 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 dos Devedores e a qualidade da Carteira.

##### Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

O mesmo podemos dizer sobre o impacto da variação das taxas de juros, junto aos principais agentes do mercado, com efeito desfavorável junto aos Investidores e aos Devedores dos ativos lastro.

##### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas inclusive aos Devedores dos Contratos.

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

## V. CRI

### Fatores de Risco



#### • 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, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

#### • FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA APLICÁVEL AOS CRI:

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Para mais informações a respeito da tributação de CRI, ver Seção 2 nas páginas 49 a 52 deste Prospecto.

#### • FATORES RELATIVOS À EMISSORA:

##### Risco da não realização da carteira de Ativos

A Emissora é uma companhia Emissora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios, inclusive a Propriedade Fiduciária do imóvel, que integra o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

##### Administração da Emissora

A perda de membros da alta administração da Emissora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a situação financeira e resultados operacionais da Emissora.

A capacidade da Emissora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração. A Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

##### Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

##### Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a eficácia do arcabouço contratual.



## V. CRI

### Fatores de Risco



#### • FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI:

##### Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, correspondentes aos Créditos Imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

##### 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. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

A ocorrência de qualquer evento de Pagamento Antecipado ou Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, da operação, podendo gerar dificuldade de re-investimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

##### Riscos decorrentes dos critérios adotados pela Domus para concessão do Financiamento Imobiliário à Aliansce

A Domus possui uma política de crédito com pontos de verificação e controle e níveis de aprovação que variam de acordo com o valor do crédito e, geralmente, para conclusão de imóveis não performados. Não obstante, a Domus mitiga os riscos de concessão de crédito pela adoção de certos critérios, tais como: (i) apresentação de garantias; (ii) demonstração de alocação prévia na obra de recursos não inferiores a 30% (trinta por cento) do orçamento global; (iii) estruturação do empreendimento na forma de “afetação”, conforme o caso; e (iv) análise de crédito do devedor.

Como ponto negativo, nem todos os empreendimentos descritos no Anexo I do Primeiro Aditamento ao Contrato de Financiamento estão estruturados na forma de “afetação” e ainda as garantias apresentadas ainda não se encontram totalmente constituídas.

##### Riscos decorrentes dos negócios e da situação patrimonial e financeira da Aliansce

O ramo de shopping centers em que atua a Aliansce é cíclico e significativamente influenciado por mudanças nas condições econômicas gerais e locais as quais podem influenciar a estabilidade patrimonial e financeira da Aliansce, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- estabilidade dos níveis de renda do consumidor; e

Mais riscos quanto ao setor de shopping centers podem ser observados abaixo, no item “Riscos Relativos ao Setor de Shopping Center”.

##### Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Empreendimentos vinculados ao Contrato de Financiamento

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos, vinculados ao Contrato de Financiamento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

##### Risco do Quorum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta, ressalvados os quoruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

##### Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta

A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição da Devedora e das Garantias, bem como nas informações presentes neste Prospecto. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a vigência dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, os titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.



## V. CRI

### Fatores de Risco



#### Risco de Amortização Extraordinária/Resgate Antecipado

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.

#### Restrição de Negociação até o Encerramento da Oferta e Cancelamento da Oferta em caso de não colocação do Montante Mínimo.

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Além disso, caso o resultado da distribuição não seja a colocação do Montante Mínimo, a Oferta não será concretizada e os valores integralizados deverão ser devolvidos aos Investidores pela Emissora. A efetivação destes eventos implicará o risco referente a pré-pagamento.

#### Risco de Desapropriação dos Empreendimentos

Um ou mais Empreendimentos poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

#### Risco de Ações Judiciais sobre o Bangu Shopping

Existe ação judicial, proposta pelo Espólio de Zélia Cabral de Paiva, representado por seu inventariante, objetivando a declaração de nulidade de Escritura de Venda de Direitos à Herança, firmada em 12 de outubro de 1916, por meio da qual, em tal data do ano de 1916, os direitos hereditários sobre o terreno onde se encontra hoje construído o Bangu Shopping foram transferidos pelos supostos detentores de tais direitos sobre a herança de Maria Alves de Paiva à Companhia Progresso Industrial do Brasil. Essa ação, se julgada procedente, poderá, eventualmente, desconsiderar a propriedade da BSC sobre o Bangu Shopping, afetando adversamente a Alienação Fiduciária de Imóvel. Outra ação judicial, conexa à ação mencionada acima, igualmente proposta pelo Espólio de Zélia Cabral de

Paiva, representado por seu inventariante, objetiva a determinação judicial no sentido de amparar a posse do referido espólio sobre o Bangu Shopping, impedindo o atual proprietário do exercício de tal direito. Para mais informações sobre as ações acima, vide autos do processo nº 2008.204.016044-3, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Bangu, Rio de Janeiro – RJ.

#### Risco de Não Constituição de Garantias

A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Recebíveis ainda não se encontram totalmente constituídas, até a presente data, tendo-se em vista que ainda não foram prenotadas ou registradas perante os competentes Cartórios; dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

#### Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante mas não exclusivamente à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

#### 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.



## V. CRI

### Fatores de Risco



Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

**Risco de pré-pagamento poderá afetar adversamente a rentabilidade do investidor**

A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**Demais Riscos**

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da Devedora, que é afetado principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

**Informações Acerca do Futuro da Emissora.**

Este Prospecto contém informações acerca das perspectivas do futuro da Emissora que refletem as opiniões da Emissora em relação a desenvolvimentos futuros e que, como em qualquer atividade econômica, envolvem riscos e incertezas. Embora a Emissora acredite que as informações acerca das perspectivas do seu futuro sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não pode haver garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas informações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas, dependendo de vários fatores discutidos nesta Seção “Fatores de Risco” e em outras seções deste Prospecto. Os potenciais Investidores são advertidos a examinar com toda a cautela e diligência as informações acerca do futuro da Emissora e não tomar decisões de investimento unicamente baseados em previsões futuras ou expectativas. A Emissora não assume nenhuma obrigação de atualizar ou revisar qualquer informação acerca das perspectivas de seu futuro.

**• RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SHOPPING CENTER:**

Os resultados operacionais dependem substancialmente da capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a Aliansce pode não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais e diminuir suas receitas de locação:

- períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, com a conseqüente diminuição dos preços das locações;
- falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
- incapacidade de atração e manutenção de locatários de Lojas Âncora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;

- mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento;

- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a condição financeira e resultados operacionais da Aliansce podem ser afetados negativamente, assim como a distribuição de dividendos dos acionistas.

**Os resultados operacionais dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.**

O resultado operacional dos Shopping Centers depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento intenso e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos Shopping Centers, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, conseqüentemente, um efeito adverso na Aliansce e em seus negócios.

Caso as Lojas Âncoras venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, a Aliansce pode não ser capaz de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido, e com facilidade, tendo em vista que o processo de negociação com as Lojas Âncoras é mais complexo do que com as Lojas Satélites. Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, conseqüentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode causar à Aliansce um efeito adverso relevante.

**Os Shopping Centers poderão enfrentar forte concorrência**

A construção de Shopping Centers ou centros comerciais ao ar livre em áreas próximas às que se situam os Shopping Centers de propriedade da Aliansce poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais seus Shopping Centers operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos, o que poderá causar um efeito adverso. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos Shopping Centers em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, a Aliansce poderá enfrentar dificuldades na renovação de seus contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em seus Shopping Centers e a conseqüente redução do seu fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, a Aliansce pode sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores de Shoppings, tais como telemarketing, lojas virtuais, entre outros.



## V. CRI

### Fatores de Risco



#### A ocorrência de acidentes nos Shopping Centers pode acarretar danos materiais à imagem da Aliansce, causando efeito adverso

Os Shopping Centers, por serem locais públicos e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos a imagem da Aliansce. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores dos Shopping Centers migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos Shopping Centers.

Ademais, a ocorrência de acidentes em dependências pode levar à responsabilização civil dos Shopping Centers e a conseqüente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

#### O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas e causar à Aliansce efeito adverso relevante

A atuação regular dos Shopping Centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. São obrigados a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver nossos empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas ou não obtenham ou

renovem as suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras e cancelamento de licenças. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento dos Shopping Centers ou mudar entendimento de determinada hipótese, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos Shopping Centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Aliansce.

#### Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos, o que poderá nos causar efeitos adversos.

Embora a Aliansce mantenha contratos de seguro de seus Shopping Centers, dentro das práticas usuais de mercado, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma, resultando em prejuízos para os Shopping Centers e para a Aliansce. Adicionalmente, não se pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.



## VI. Contatos



**RB CAPITAL**

Rua Amauri, n° 255, 5° andar  
01448-000, São Paulo  
SP – Brasil  
Tel.: +55 (11) 3127-2800  
Fax: +55 (11) 3127-2708  
[www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)  
distribuicao@rbcapital.com.br

 **Matone**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Mariante, n° 25  
90430-181, Porto Alegre  
RS – Brasil  
Tel.: +55 (51) 3511-0101  
Fax: +55 (51) 3511-0101  
[www.matonedtvm.com.br](http://www.matonedtvm.com.br)  
info@matonedtvm.com.br

 **ALIANSCE**  
SHOPPING CENTERS

 **Banqu**  
SHOPPING

## VII. Disclaimer



Este material foi preparado exclusivamente como material de suporte para as apresentações relacionadas à Emissão de CRI (“Oferta”) da RB Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”) com base em informações prestadas pela RB Capital Securitizadora S.A., e não implica, por parte do coordenador, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Emissora ou da Oferta ou dos títulos objeto deste material (“CRI”). O Coordenador e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimentos tomadas com base nas informações contidas neste material

Potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar (“Prospecto”) da Distribuição Pública de CRI da RB Capital Securitizadora S.A. antes de decidir investir nos CRI, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento. O Prospecto está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores e nos endereços da RB Capital Securitizadora S.A ([www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)), do Coordenador ([www.matonedtvm.com.br](http://www.matonedtvm.com.br)), da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da CETIP ([www.cetip.com.br/informacao\\_tecnica/prospectos.asp](http://www.cetip.com.br/informacao_tecnica/prospectos.asp)). 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

