PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 347ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - CVM nº 18406
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, São Paulo – SP

Lastreados em créditos imobiliários devidos por:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 21300
CNPJ/ME nº 05.878.397/0001-32
Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar (parte), Sala 301, CEP 22431-050, Rio de Janeiro - RJ

No montante total de

R$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: Nº BRARBRCRI002
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA "PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA: "AAA(exp)sf(bra)"
REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: "[•]"

EMISSÃO DE 400.000 (QUATROCENTOS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (**"CRI"**), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA (**"OFERTA"**), DA 347ª SÉRIE (**"SÉRIE"**) DA 1ª EMISSÃO (**"EMISSÃO"**) DA RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COMPANHIA ABERTA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA BOA VISTA, 245, 13º ANDAR, SALA 1315, CENTRO, CEP 01014-907 , INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 02.773.542/0001-22 (**"EMISSORA"** OU **"SECURITIZADORA"**), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (MIL REAIS), PERFAZENDO O VALOR TOTAL DA EMISSÃO E DA OFERTA DE R$400.000.000,00 (QUATROCENTOS MILHÕES DE REAIS), EM **15** DE **JULHO** DE 2021 (**"DATA DE EMISSÃO"**), NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM 400"**) E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM 414"**). A PRESENTE EMISSÃO FOI APROVADA EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 03 DE MAIO DE 2021, DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADOR DE SÃP PAULO SOB O Nº 215.386/21-8 EM 13 DE MAIO DE 2021, CUJA ATA FOI PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (**"DOESP"**) E NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO" ("**VALOR ECONÔMICO**").

A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA PODERÁ SER ACRESCIDA, DE COMUM ACORDO ENTRE A EMISSORA, OS COORDENADORES E ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A., SOCIEDADE ANÔNIMA, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JÁNEIRO, NA RUA DIAS FERREIRA, Nº 190, 3º ANDAR (PARTE), SALA 301, LEBLON, CEP 22431-050, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 05.878.397/0001-32 (**"ALIANSCE SONAE"** OU **"DEVEDORA"**) EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL (**"OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL"**), NOS TERMOS DOS ARTIGOS 14, PARÁGRAFO 2º, E 24, RESPECTIVAMENTE, DA INSTRUÇÃO CVM 400), SEM A NECESSIDADE DE NOVO PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA À CVM OU MODIFICAÇÃO DOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA. OS CRI TÊM PRAZO TOTAL DE 84 (OITENTA E QUATRO) MESES A CONTAR DA DATA DE EMISSÃO, SENDO O PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO REALIZADO EM UMA ÚNICA PARCELA NA DATA DE VENCIMENTO, QUAL SEJA EM 17 DE JULHO DE 2028 (**"DATA DE VENCIMENTO"**). O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. A REMUNERAÇÃO DOS CRI, INCIDENTE SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A UM DETERMINADO PERCENTUAL, A SER DEFINIDO DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, SENDO O MAIOR ENTRE (A) O PERCENTUAL CORRESPONDENTE À TAXA INTERNA DE RETORNO DO TESOURO IPCA+ COM JUROS SEMESTRAIS (NTN-B), COM VENCIMENTO EM 2028, A SER APURADA NO FECHAMENTO DO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DIVULGADA PELA ANBIMA EM SUA PÁGINA NA INTERNET (HTTP://WWW.ANBIMA.COM.BR), ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE 0,70% (SETENTA CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO; OU (B) 3,80% (TRÊS INTEIROS E OITENTA CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO AMBAS COM BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A DATA DE INTEGRALIZAÇÃO OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, O QUE OCORRER POR ÚLTIMO, ATÉ A DATA DO SEU EFETIVO PAGAMENTO (**"REMUNERAÇÃO DOS CRI"**).

OS CRI TÊM COMO LASTRO OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DEVEDORA, DECORRENTE DO "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.*" (**"ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES"**), SENDO AS DEBÊNTURES OBJETO DE EMISSÃO DA DEVEDORA (**"DEBÊNTURES"**) SÃO REPRESENTADAS POR CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL (**"CCI"**). A CCI SERÁ EMITIDA PELA SECURITIZADORA, POR MEIO DA CELEBRAÇÃO DO "*INTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS*" (**"ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI"**).A EMISSÃO DOS CRI CONTA COM A INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO, COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELA CCIE A CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO, CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 347 SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA EMISSORA "**TERMO DE SECURITIZAÇÃO"**).

OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A ("**XP**" OU **"COORDENADOR LÍDER"**), PELO BANCO BRADESCO BBI S.A. ("**BRADESCO BBI**") E PELO BANCO BTG PACTUAL S.A. ("**BTG PACTUAL**" E, EM CONJUNTO COM A XP E O BRADESCO BBI "**COORDENADORES**") OS QUAIS PODERÃO CONVIDAR OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A OPERAR NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO PARA PARTICIPAR DA OFERTA APENAS PARA O RECEBIMENTO DE ORDENS, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS, CONFORME IDENTIFICADOS NO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR (**"PARTICIPANTES ESPECIAIS"**).

O AVISO AO MERCADO FOI PUBLICADO EM 25 DE JUNHO DE 2021 NOS WEBSITES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM, DA B3.

OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA **(I)** DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("**MDA**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("**B3**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3; E **(II)** NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, **(A)** NO CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("**CETIP21**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA E A CUSTODIA ELETRÔNICA DE ACORDO COM OS PROCEDIMENTOS DA B3; E **(B)** DO PUMA TRADING SYSTEM ("**PUMA"**), PLATAFORMA ELETRÔNICA DE NEGOCIAÇÃO DE MULTIATIVOS, ADMINISTRADA E OPERCIONALIZADA PELA B3, EM MERCADO DE BOLSA, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 107 a 138 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

QUAISQUE OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU PARTICIPANTES ESPECIAIS E NA CVM.

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

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO.

LEIA ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 107 A 138 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES 4.1 "DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "4.2. DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. CONFORME A FACULDADE DESCRITA NO ITEM 5.1, ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSE WWW.CVM.GOV.BR (NESTE WEBSITE, ABAIXO DA OPÇÃO "PESQUISA DE DADOS", CLICAR EM "COMPANHIAS", CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS ENVIADAS À CVM", BUSCAR POR "RB CAPITAL", CLICAR EM RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO", DEPOIS SELECIONAR NO CAMPO (A) CATEGORIA, "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA"; E (B) "PERÍODO DE ENTREGA DE 3.12.2020 ATÉ A DATA DA REALIZAÇÃO DA CONSULTA" E, POR FIM ACESSAR O ARQUIVO "ATIVO" COM DATA MAIS RECENTE. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA", NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARRETARÁ NO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES ÀS MESMAS TAXAS ESTABELECIDAS PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 137 DESTE PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 107 A 138 DESTE PROSPECTO. As INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO DIVULGADO EM 25 DE JUNHO DE 2021 PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES, NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE INICIARÁ APÓS (I) A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM; (II) A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO; E (III) A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR.

Autorregulação ANBIMA — Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA — Ofertas Públicas

COORDENADORES

XP investment banking

bradesco bbi

btg pactual

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

LEFOSSE ADVOGADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

CESCON BARRIEU

A data deste Prospecto Preliminar é 25 de junho de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 9

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO 11
1.2. DEFINIÇÕES 13
1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES ACERCA DO FUTURO 23
1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 25
1.5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, DOS COORDENADORES, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 32
1.6. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 34
1.7. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR BRADESCO BBI 35
1.8. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR BTG PACTUAL 35
1.9. EXEMPLARES DO PROSPECTO 37

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 39

2.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 41
2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI 41
2.2.1. EMISSORA 41
2.2.2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS 42
2.2.3. DEVEDORA 42
2.2.4. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 42
2.2.5. SÉRIE 42
2.2.6. NÚMERO DA SÉRIE E DA EMISSÃO 42
2.2.7. VALOR TOTAL DA EMISSÃO 42
2.2.8. QUANTIDADE DE CRI 42
Opção de Lote Adicional 42
2.2.9. VALOR NOMINAL UNITÁRIO 42
2.2.10. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 43
2.2.11. GARANTIAS 43
2.2.12. DATA DE EMISSÃO DOS CRI 43
2.2.13. LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI 43
2.2.14. FORMA E TITULARIDADE DOS CRI 43
2.2.15. LOCAIS DE PAGAMENTO DOS CRI 43
2.2.16. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO DOS CRI 43
2.2.17. REMUNERAÇÃO DOS CRI 43
2.2.18. AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL 47
2.2.19. PAGAMENTO EFETIVO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO 47
2.2.20. PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO 48
2.2.21. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO 48
Aquisição Antecipada Facultativa 48
Amortização Extraordinária Facultativa 48
Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total 48
Resgate Antecipado Facultativo Total 49
Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 49
Vencimento Antecipado Automático 49
Vencimento Antecipado Não Automático 50
2.2.22. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 53
2.2.23. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI 54
2.2.24. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DO CRI 56
2.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA 56
2.3.1. REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI 56
2.3.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, COLOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 57
Período de Reserva 57
Direcionamento da Oferta durante o Período de Reserva 58
Oferta Não Institucional 58
Oferta Institucional 59
Início da Oferta 60

Prazo Máximo de Colocação *60*
Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta *60*
2.3.3. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO 62
2.3.4. CRONOGRAMA TENTATIVO 62
2.3.5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO 62
2.3.6. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 63
2.3.7. MULTA E JUROS MORATÓRIOS 63
2.3.8. ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS 63
2.3.9. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS 64
2.3.10. INTERVALO ENTRE O RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E O PAGAMENTO DOS CRI 64
2.3.11. PUBLICIDADE 64
2.3.12. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA 64
2.3.13. PRINCIPAIS FUNÇÕES, CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA 64
Auditores Independentes *64*
Instituição Custodiante *65*
B3 ..... *66*
Escriturador *66*
Banco Liquidante *66*
Agência de Classificação de Risco *66*
Agente Fiduciário *66*
2.3.14. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 73
3. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 74
3.1. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 77
4. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 79
4.1. ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES 81
4.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 81
4.3. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 81
4.4. TERMO DE ADESÃO 85
5. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 87
5.1. DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA 89
6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 91
6.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 93
7. DECLARAÇÕES 95
7.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA 97
7.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 97
7.3. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 97
7.4. DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 97
8. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 99
8.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 101
8.2. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA A VERIFICAÇÃO DOS ASPECTOS FORMAIS 102
8.3. PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 102
8.4. INADIMPLEMENTOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE MESMA NATUREZA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 102
8.5. TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 103
8.6. SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 103
9. FATORES DE RISCO 105
FATORES DE RISCO 107
9.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO 107
A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI. 108

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora e os resultados de suas operações. 108
A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI 109
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora. 110
Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI 110
Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI 111
Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.. 111
Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e/ou a Devedora 111
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações 112
9.2. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 112
Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI 112
Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI. 112
A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35 113
A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta 113
Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI 113
Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI 114
9.3. FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA 114
Crescimento da Emissora e seu capital 114
Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs 114
A importância de uma equipe qualificada 114
Registro da CVM 115
Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora .. 115
Risco relacionado a fornecedores da Emissora 115
Risco relacionado a clientes da Emissora 115
Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue 115
Inflação 115
Política Monetária 116
Ambiente Macroeconômico Internacional 116
À regulação dos setores em que a Emissora atue 116
Regulamentação do mercado de CRIs 116
Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária 117
Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRl emitidas 117

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora.....117
9.4. FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA 117
Risco de não cumprimento de condições precedentes 117
Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários 117
Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shoppings Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora.....119
A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar a Devedora de maneira adversa. 120
A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção.....120
Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora.....121
A Devedora pode ser responsabilizadas por riscos relacionados à terceirização de parte substancial das suas atividades, o que pode lhe afetar adversamente.....121
O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias à Devedora. 121
Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos o que poderá nos causar efeitos adversos. 122
A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação. 122
A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.....122
Caso os condomínios, nos quais a Devedora é condômina, não disponham dos recursos necessários para arcar com despesas de eventuais contingências, a Devedora pode ser obrigada a arcar com as mesmas. 123
Caso a Devedora perca e/ou não seja capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a sua capacidade de crescimento e de execução da sua estratégia de negócios podem causar efeito adverso para a Devedora.....123
O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios e capacidade de crescimento.....123
O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do controle da Devedora, o que poderia resultar em danos significativos à imagem da Devedora e dos seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados.....124
A integridade dos sistemas de informação da Devedora pode ser comprometida. 124
A Devedora depende dos principais membros da sua administração e dos seus acionistas controladores.....124
A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados.....125
Eventual conflito entre os acionistas controladores da Devedora poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional. 125
A Devedora depende em grande parte dos resultados das suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos.....125
A Devedora pode estar exposta a riscos financeiros relacionados a suas controladas e joint ventures.....125
Eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas. 126
A Devedora depende da disponibilidade dos serviços públicos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e os seus resultados operacionais. 126
Aumentos no preço de matérias-primas, impostos, taxas e emolumentos poderão elevar os custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros.....126

O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos seus Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos seus locatários e da capacidade da Devedora de manter altos níveis de ocupação. 126
A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos lojistas, da revisão dos valores dos aluguéis pelos lojistas ou do aumento de vacância nos espaços dos shopping centers. 127
Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora. 127
Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers da Devedora podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso à Devedora. 127
Os resultados operacionais da Devedora dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas. 128
Os Shopping Centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência. 128
O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora. 128
Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora. 129
9.5. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 133
Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora 133
A inadimplência dos Créditos Imobiliários afetará de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI 133
Risco de indisponibilidade do IPCA 134
Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito 134
Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização dos CRI 134
9.6. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA 134
Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário 134
Não será emitida manifestação por parte de auditores independentes no âmbito da Oferta acerca das informações financeiras da Emissora, da Devedora 135
Liquidação do Patrimônio Separado 135
Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI. 135
Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário. 136
Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora 136
Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários. 136
A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. 137
Risco de Resgate / Vencimento Antecipado dos CRI ou Liquidação do Patrimônio Separado. 137
Riscos associados aos prestadores de serviços. 137
Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade dos CRI. 138
Riscos de Formalização do Lastro da Emissão 138
Restrição de negociação até o encerramento da oferta e cancelamento da oferta 138
Risco de Descasamento entre o indexador dos contratos de locação celebrados pela Devedora e o fluxo de pagamentos dos CRI. 138
10. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 140
10.1. HISTÓRICO 143
10.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI 143
10.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 143
10.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS 144

10.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 144
10.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 144
10.7. REGIME FIDUCIÁRIO 145
10.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 2.158-35 145
10.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS 145
10.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 146

11 INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA 147

11.1. SUMÁRIO DA EMISSORA 149
11.2. A EMISSORA 149

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 155

12.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 157
12.1.1. Breve Histórico 157
12.1.2. Principais Atividades da Devedora 159
12.1.3. Informações sobre segmentos operacionais 166
12.1.3.1 Atividades de Shopping Center 167
12.1.3.2 Prestação de Serviços 171
12.1.4 Negócios Extraordinários 172
12.1.5 Contratos relevantes celebrados pela Devedora e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais 172
12.1.5 Cinco Principais Fatores de Risco da Devedora 172
12.2. INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA 173
12.2.1. Destaques Operacionais e Financeiros 173
12.2.3. Estrutura Administrativa da Devedora 176
12.2.4. Remuneração dos Administradores 183
12.2.5. Composição Acionária em 30/04/2021 184
12.2.6. Organograma 186
12.2.7. Informações sobre o Capital Social 187
12.2.8. Principais Operações Societárias e Transações com Partes Relacionadas 187
12.2.9. Outros Valores Mobiliários Emitidos 193
12.3. IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS 205

13. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA 208

13.1. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E A EMISSORA 211
13.2. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E A DEVEDORA 211
13.3. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E O AGENTE FIDUCIÁRIO 213
13.4. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E O CUSTODIANTE 213
13.5. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO 213
13.6. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA 213
13.7. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO 214
13.8 RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 214
13.9. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO 214
13.10. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 214
13.11. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO 214

14. ANEXOS **215**

ANEXO I ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA **217**

ANEXO II ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO REGISTRADA NA JUNTA COMERCIALCOMPETENTE **263**

ANEXO III ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE APROVA A OPERAÇÃO REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE **273**

ANEXO IV DECLARAÇÕES DA EMISSORA **293**

ANEXO V DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER **297**

ANEXO VI DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI **301**

ANEXO VII CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES PROTOCOLADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE **305**

ANEXO VIII CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI **379**

ANEXO IX CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO **399**

ANEXO X INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE SONAE REFERENTES AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM 31 DE MARÇO DE 2021, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES **539**

ANEXO XI DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE SONAE REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS **593**

ANEXO XII RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR **705**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações relativas à Emissora, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, composição do capital social, administração, recursos humanos, contingências judiciais, administrativas e arbitrais, bem como as demais informações solicitadas pelo Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, bem como: (a) a informação acerca da adesão ou não da Emissora, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental, incluindo referência específica ao ato ou documento de adesão; (b) as informações acerca das políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural adotadas pela Emissora, assim como dos principais projetos desenvolvidos nessas áreas ou nos quais participe; (c) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; (d) a análise e comentários da administração da Emissora sobre suas demonstrações financeiras; e (e) a descrição detalhada das práticas de governança corporativa recomendadas no Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa publicado pelo IBGC, eventualmente adotadas pela Emissora ou por seus controladores, caso a Emissora não adote tais práticas, nos termos solicitados pelo artigo 10 e pelo artigo 1º, do anexo I, ambos do Código ANBIMA, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- www.gov.br/cvm (neste website, acessar, "Regulados", clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em "Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "RB Capital Companhia de Securitização" ou "RB SEC Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "RB Capital Companhia de Securitização" ou "RB SEC Companhia de Securitização", conforme disponível. Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo “Categoria” e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 552, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

- www.gov.br/cvm (neste website, acessar, " Regulados", clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em "Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "RB Capital Companhia de Securitização" ou "RB SEC Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "RB Capital Companhia de Securitização" ou "RB SEC Companhia de Securitização", conforme disponível. Posteriormente, procurar por "Formulário Cadastral" no campo “Categoria” e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário Cadastral – Ativo)

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.gov.br/cvm (neste website, acessar, " Regulados", clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em "Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "RB Capital Companhia de Securitização" ou "RB SEC Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "RB Capital Companhia de Securitização" ou "RB SEC Companhia de Securitização", conforme disponível. Posteriormente, procurar no campo “Categoria” e realizar o download da versão mais do “DFP” ou “ITR”, “Fatos Relevantes”, “Comunicados ao Mercado”, entre outros, conforme o caso).

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar “ Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados

enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar " Aliansce Sonae Shopping Centers S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em " Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 podem ser encontradas no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar por "Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.", clicar em Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", conforme o caso, relativas ao respectivo período)

1.2. DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agência de Classificação de Risco":	A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.813.375/0001-33, a qual atribuiu para a Emissão dos CRI a classificação de risco preliminar "AAA(exp)sf(bra)", ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la na forma prevista na cláusula 3.1 (xxviii) do Termo de Securitização, responsável pela classificação de risco dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta" deste Prospecto Preliminar.
"Agente Fiduciário dos CRI" ou "Instituição Custodiante" (conforme o caso):	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, que atuará como representante dos Titulares de CRI conforme atribuições previstas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 13, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta" deste Prospecto Preliminar.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400, nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM, da B3.
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400, nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM, da B3.
"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral":	A assembleia geral de Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 15 do Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado da distribuição pública dos CRI, publicado em 25 de junho de 2021 nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25. Sistema de depósito e de liquidação financeira de ativos escriturais autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.

“Banco Liquidante” ou “Itaú Unibanco”:	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na seção “Demonstrativos dos Custos da Oferta” deste Prospecto Preliminar.
“Bradesco BBI”	Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10° Andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93.
“BTG Pactual”	**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26.
“CCI”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários.
“CETIP21”:	CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional.
“Código ANBIMA”:	o “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, conforme em vigor nesta data.
“Código Civil”:	A Lei nº 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”:	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Conta do Patrimônio Separado”:	A conta corrente nº 14549-9 mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e dos custos da Emissão serão mantidos.
“Contrato de Distribuição”:	O “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Sec Companhia de Securitização*”, celebrado em 21 de junho de 2021, entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, para distribuição dos CRI.
“Controle” e seus correlatos, “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum”:	Tem o significado atribuído na Lei das Sociedades por Ações.

"Coordenadores":	Em conjunto, a XP, o Bradesco BBI e o BTG Pactual.
"Coordenador Líder" ou "XP":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78
"COPOM":	O Comitê de Política Monetária do BACEN.
"Créditos Imobiliários":	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora acrescidos da Remuneração das Debêntures incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a partir da Data de Integralização, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 347ª Série da 1ª Emissão da Emissora.
"CRI em Circulação":	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o dia útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um dia útil.
"Data de Emissão dos CRI":	15 de julho de 2021.
"Data de Emissão das Debêntures":	15 de julho de 2021.
"Data de Integralização"	Significa a data em que ocorrerá a primeira subscrição e integralização dos CRI.

“Debêntures”:	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada da 4ª (quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de até 40.000 (quarenta mil) Debêntures equivalente ao valor total de até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.
“Debenturista”:	Significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares de CRI, na qualidade de titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures.
“Decreto nº 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
“Decreto nº 8.420”	o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor.
“Decreto nº 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.
“Despesas”	As despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, listadas na Cláusula 16 do Termo de Securitização.
“Devedora” ou “Aliansce Sonae”:	A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, Sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32.
“Dia Útil”:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“DOESP”	significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.
“Deliberação CVM nº 818”	significa a Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
“Direcionamento da Oferta”:	O direcionamento para distribuição dos CRI entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme aqui previsto.
“Documentos da Operação”:	Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vi) os Pedidos de Reserva; e (vii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.
“Emissão”:	A presente emissão de CRI, a qual representa a 347ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	A RB Sec Companhia de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 245, 13º andar, sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, responsável pela aquisição dos Créditos Imobiliários e sua vinculação aos CRI, pelo pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI

	nos termos do Termo de Securitização, pelo repasse, aos Titulares dos CRI, de todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, dentre outras responsabilidades previstas no Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta" deste Prospecto Preliminar.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" firmado pela Devedora e pela Emissora, na qualidade de Debenturista, em 21 de junho de 2021.
"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 21 de junho de 2021 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI será emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931/04.
"Escriturador":	O Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, prestador de serviço de escrituração dos CRI desta Emissão.
"Garantia Firme":	Significa a garantia firme prestada pelos Coordenadores, limitada ao montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e que será prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores.
"IBGC":	O Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
"IBRACON":	O Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instrução CVM 284":	A Instrução da CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, posteriormente revogada pela Instrução CVM nº 414.
"Instrução CVM 308":	A Instrução da CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme em vigor.
"Instrução CVM 358"	A Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Instrução CVM 384":	A Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 400":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 414":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Instrução CVM 480":	A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme em vigor.

"Instrução CVM 505"	A Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
"Instrução CVM 541"	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 554":	A Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
"Instrução CVM 560":	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme em vigor.
"Instrução RFB 1.585"	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidores":	Os Investidores Institucionais em conjunto com os Investidores Não Institucionais.
"Investidores Institucionais":	Em conjunto (i) os Investidores Profissionais, (ii) os Investidores Qualificados, e (iii) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
"Investidores Não Institucionais":	Os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais.
"Investidores Profissionais":	Os investidores profissionais conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM 539 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539.
"Investidores Qualificados":	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539.
"IOF":	O Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR":	O Imposto sobre a Renda.
"IRPJ":	O Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF":	O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.
"Itaú Corretora":	Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade integrante do Sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
"JUCERJA":	A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Leis Anticorrupção":	As normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13, a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 8.420/15, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável.
"Lei nº 4.380/64":	A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme em vigor.
"Lei nº 6.385/76":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 8.981/65":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei nº 9.307/96":	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme em vigor.
"Lei nº 9.532/97":	A Lei nº 9.532, de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514/97" ou "Lei do Sistema Financeiro Imobiliário":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 9.718/98":	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor.
"Lei nº 10.637/02":	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor.
"Lei nº 10.684/03":	A Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, conforme em vigor.
"Lei nº 10.833/03":	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931/04":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.033/04":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei 12.846/13"	A Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
"Manual de Normas para Formador de Mercado":	O "*Manual de Normas para Formador de Mercado*", editado pela B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme em vigor nesta data.
"Medida Provisória nº 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor.
"MDA":	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3.
"Multa Indenizatória":	Tem o significado previsto na Cláusula 10.12 do Contrato de Cessão.
"Oferta":	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414.
"Oferta Institucional":	A parcela da Oferta destinada aos Investidores Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta.

"Oferta Não Institucional":	A parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta
"Opção de Lote Adicional":	É a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores, para aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio único e indivisível dos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
"Participantes Especiais":	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelos Coordenadores, por meio da celebração dos respectivos termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre os Coordenadores e as referidas instituições.
"Pedido de Reserva":	Cada um dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI firmados pelos Investidores durante o Período de Reserva.
"Período de Reserva":	O período compreendido entre os dias 24 de junho de 2021, inclusive, e 31 de julho de 2021, inclusive. *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
"Pessoas Vinculadas":	Os investidores que sejam: (i) administradores, acionistas controladores ou quaisquer empregados da Emissora, da Devedora e/ou de outras sociedades sob controle comum; (ii) administradores ou acionistas controladores, pessoa física ou jurídica, dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais e/ou de quaisquer outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta; (iii) fundos de investimento, clubes de investimento e carteiras administradas, cuja administração seja exercida por sociedades integrantes do grupo econômico dos Coordenadores e dos Participantes Especiais e/ou cujos investidores sejam administradores, acionistas controladores ou qualquer empregado dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, da Emissora, e/ou de quaisquer outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, da Devedora; ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii), acima.
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazo Máximo de Colocação":	O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i)

	encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) colocação da totalidade dos CRI emitidos, considerada a possibilidade do exercício ou não da Opção de Lote Adicional.
"Preço de Integralização":	Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em uma única data, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na Data de Integralização, nos termos da Cláusula 3.1 (viii) do Termo de Securitização.
"Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures"	O "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária em Série Única, da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de Debenturista, o qual será inscrito na JUCERJA, para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de modo a especificar a taxa final da remuneração das Debêntures, sendo certo que, nos termos da Cláusula 6.14.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, não haverá necessidade: (i) de nova aprovação societária pela Devedora; e (ii) de aprovação por assembleia geral de Debenturistas, para a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.
"Procedimento de *Bookbuilding*":	Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, para definição (i) da taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI, e (ii) do exercício ou não da Opção de Lote Adicional. A alocação e efetiva subscrição dos CRI, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante deste Prospecto, na página 62.
"Prospectos"	Significa este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
"Prospecto Definitivo":	significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto":	Significa o presente prospecto preliminar da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
"PUMA":	A plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3.
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
"Remuneração dos CRI":	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o maior entre (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada no

	fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; ou (b) 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ambas com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sendo os juros remuneratórios devidos mensalmente nas datas indicadas na tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, amortização extraordinária e vencimento antecipado, previstas no Termo de Securitização.
"Resolução CMN 4.373":	A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
"Série":	A 347ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, celebrado em 21 de junho de 2021 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titulares de CRI":	São os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário.
"Valor da Integralização das Debêntures"	Significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários.
"Valor Nominal Unitário":	O valor nominal unitário dos CRI objeto da Emissão, correspondente a R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI.
"Valor Total da Oferta":	O valor correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES ACERCA DO FUTURO

As declarações constantes deste Prospecto relacionadas com os planos, previsões, expectativas da Emissora sobre eventos futuros e estratégias constituem estimativas e declarações futuras, que estão fundamentadas, em grande parte, em perspectivas atuais, projeções sobre eventos futuros e tendências que afetam ou poderiam afetar o setor de securitização imobiliária no Brasil, os negócios da Emissora, sua situação financeira ou o resultado de suas operações.

Embora a Emissora acredite que estejam baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas, e são feitas com base nas informações disponíveis na data deste Prospecto. Em vista desses riscos e incertezas, as estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto não são garantias de resultados futuros e, portanto, podem vir a não se concretizar, estando muitas delas além do controle ou da capacidade de previsão da Emissora. Por conta desses riscos e incertezas, o Investidor não deve se basear exclusivamente nessas estimativas e declarações futuras para tomar sua decisão de investimento nos CRI.

O desempenho da Emissora pode diferir substancialmente daquele previsto em suas estimativas e declarações futuras em razão de inúmeros fatores, incluindo:

- os efeitos de eventual crise financeira internacional no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nos negócios da Emissora e da Devedora;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor de securitização imobiliária, incluindo a legislação e regulamentação ambiental, trabalhista, nos níveis municipal, estadual e federal, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;
- a capacidade da Emissora de implementar com sucesso a sua estratégia de negócio;
- outros fatores discutidos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 138 deste Prospecto no item “Fatores de Riscos Relacionados à emissora”;
- declarações que dependam ou estejam relacionadas a eventos ou condições futuras ou incertas, ou que incluam as palavras “acredita”, “antecipa”, “continua”, “entende”, “espera”, “estima”, “faria”, “planeja”, “poderia”, “pode”, “poderá”, “pretende”, “prevê”, “projeta”, suas variações e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Emissora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras, em razão de novas informações, eventos futuros ou quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive dos fatores mencionados acima.

Além disso, os negócios da Devedora e/ou da Emissora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19.

A pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas, shopping centers e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, waivers, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e/ou da Emissora, e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes da Devedora e/ou da Emissora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

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

1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, o Termo de Securitização e, em especial, a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 107 a 138 deste Prospecto. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos créditos imobiliários subjacentes aos CRI, vide Seções "Características dos CRI e da Oferta" e "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta" nas páginas 39 e 79 deste Prospecto.

Emissora:	RB Sec Companhia de Securitização.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Participantes Especiais:	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelos Coordenadores apenas para o recebimento de ordens por meio da celebração dos termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
Agente Fiduciário dos CRI:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custodiante:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S.A.
Devedora:	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.
Créditos Imobiliários:	Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debênturesa partir da Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
Lastro dos CRI:	Os CRI serão lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.
Número da Série e da Emissão dos CRI:	347ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Local de Emissão dos CRI:	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Código ISIN:	BRARBRCRI002
Data de Emissão dos CRI:	15 de julho de 2021.
Garantia Firme:	Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI, em regime garantia firme de colocação de forma individual e não solidária para o montante de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). A Garantia Firme será prestada desde que e somente se satisfeitas todas as Condições Precedentes previstas na

	Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto de lote adicional), sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pela remuneração máxima do bookbuilding inicialmente prevista (taxa teto). Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício das opções de lote adicional serão distribuídos no regime de melhores esforços de colocação.
Prazo e Vencimento dos CRI:	Os CRI têm prazo de 2.559 (dois mil quinhentos e cinquenta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2028 ("Data de Vencimento CRI"), observadas as hipóteses de resgate antecipado total e vencimento antecipado, previstas no Termo de Securitização.
***Duration* dos CRI**	Os CRI têm *duration*, em anos, equivalente a 6,12 (seis inteiros e doze décimos), calculado em 10 de junho de 2021.
Valor Total da Emissão e da Oferta:	O valor de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. O Valor Total da Oferta poderá ser aumentado, de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Aliansce Sonae, em razão do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, observado o valor máximo da Oferta dos CRI de R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais).
Quantidade de CRI Emitidos:	Serão inicialmente emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, podendo essa quantidade de CRI ser pela Emissora, de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, de acordo com a demanda dos Investidores, em até 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados, mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme previsto neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.
Regime de Colocação:	Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação dos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob regime de garantia firme de colocação limitada ao montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), ou seja, o valor da oferta base, e será prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores.
Distribuição Parcial:	Não haverá possibilidade de distribuição parcial dos CRI.
Valor Nominal Unitário dos CRI:	R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Oferta:	Os CRI que compõem a 347ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400.
Data de Emissão da CCI:	15 de julho de 2021.
Data de Emissão das Debêntures:	15 de julho de 2021.
Vencimento das Debêntures:	As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias, contados da Data de Integralização, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2028, observadas as hipóteses de resgate antecipado total e de vencimento antecipado.

Tipo e Forma dos CRI:	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Atualização Monetária dos CRI:	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seus saldo conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização.
Juros Remuneratórios do CRI:	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o maior entre (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; ou (b) 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ambas com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sendo os juros remuneratórios devidos mensalmente nas datas indicadas na tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, amortização extraordinária e vencimento antecipado, previstas no Termo de Securitização. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Características Gerais do CRI e da Oferta" na página 39 deste Prospecto.**
Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI:	O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito mensalmente, sem carência, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo III do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 16 de agosto de 2021 e o último na Data de Vencimento, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, amortização extraordinária, oferta de resgate e vencimento antecipado, previstas no Termo de Securitização.
Amortização Programada dos CRI:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, amortização extraordinária ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma única parcela na Data de Pagamento dos CRI.
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:	Os CRI serão obrigatoriamente objeto de resgate antecipado na ocorrência das hipóteses descritas no item "Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI" da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto.
Regime Fiduciário:	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e do Termo de Securitização, será instituído, pela Emissora, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização.

Garantias:	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
Preço e Forma de Subscrição e Integralização:	Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em uma única data, em moeda corrente nacional, pelo seu Preço de Integralização, conforme aqui definido. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora, conforme previsto na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto. Sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI.
Registro para Distribuição e Negociação:	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3; e (b) PUMA, administrado de operacionalizado pela B3, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.
Público-Alvo da Oferta:	Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.
Inadequação do Investimento:	O investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de *shopping centers*. O Investidor deverá ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto "Fatores de Risco da Emissora".
Prazo Máximo de Colocação:	O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Pessoas Vinculadas:	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Emissora, da Devedora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Intermediárias; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Intermediárias diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços as Instituições Intermediárias; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Intermediárias, contrato de

	prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Intermediárias; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Intermediárias desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observada a Cláusula 3.2.1.1 do Termo de Securitização, o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativos aos pré-pagamentos dos financiamentos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Emissora ("Imóveis Lastro").
Assembleia Geral dos Titulares dos CRI:	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da seção "Características dos CRI e da Oferta", nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Suspensão ou Cancelamento da Oferta	A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A Emissora e os Coordenadores deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelos Coordenadores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento da referida comunicação.
"Modificação da Oferta"	Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da

	apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. A não verificação de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.
Classificação de Risco:	A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco, que atribuiu o *rating* preliminar de “AAA(exp)sf(bra)” aos CRI.

Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes da Devedora:	As demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, foram objeto de auditoria e revisão por parte dos auditores independentes. No entanto, os números e informações financeiras e/ou contábeis presentes neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência da Emissora referentes aos exercícios de 2018 e 2019 não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de tais auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar referentes à Emissora não foram e não serão objeto de auditoria ou revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora, ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Fatores de Risco:	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.
Vantagens e Restrições dos CRI:	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, à Emissora, e na sede da CVM.

ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 107 A 138 DESTE PROSPECTO.

1.5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, DOS COORDENADORES, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

1. EMISSORA **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907 São Paulo – SP At.: Flavia Palacios Tel.: (11) 3127-2700 E-mail: servicing@rbsec.com Website: www.rbcapitalsecuritizadora.com Link para acesso direto ao Prospecto: http://www.rbsec.com/ (neste website, clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 347ª Série da RB SEC Companhia de Securitização", e assim obter todos os documentos desejados).	**2. COORDENADOR LÍDER** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição CEP 04.543-010 São Paulo – SP At: Mercado de Capitais Tel.: (11) 3526 -1300 E-mail: juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br Link para acesso direto ao Prospecto: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Aliansce – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1 Emissão da RB Capital Companhia de Securitização" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").
3. BRADESCO BBI **BANCO BRADESCO BBI S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.309, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04.543-011 São Paulo – SP At.: Philip Searson Tel.: +55 11 2169-4400 E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br Website:https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx Link para acesso direto ao Prospecto: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar "CRI" no tipo de Oferta e em seguida localizar "CRI ALIANSCE", e depois no link no qual será disponibilizado o "Prospecto Preliminar da Oferta").	**4. BTG PACTUAL** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, Itaim Bibi CEP 04.538-133 São Paulo, SP At.: Departamento Jurídico Tel: (11) 3383-2000 E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com//investment-bank Link para acesso direto ao Prospecto: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2021", em "Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ªSérie da 1ªEmissão da RB Sec Companhia de Securitização" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar")
5. ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES **LEFOSSE ADVOGADOS** Rua Tabapuã, 1227, 14º andar – Itaim Bibi CEP 04533-014 São Paulo – SP At.: Ricardo Prado // Victor Baptistin Tel: (11) 3024-6100 E-mail: ricardo.prado@lefosse.com // victor.baptistin@lefosse.com Website: www.lefosse.com	**6. ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA** **CESCON, BARRIEU, FLESCH E BARRETO ADVOGADOS** Rua Funchal, 418, 11º andar CEP 04551-060 São Paulo – SP At.: Igor Rego Tel.: (11) 3089-6500 E-mail: igor.rego@cesconbarrieu.com.br Website: www.cesconbarrieu.com.br

7. BANCO LIQUIDANTE **ITAÚ UNIBANCO S.A.** Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara CEP: 04344-902 São Paulo – SP Website: www.itau.com.br	**8. ESCRITURADOR ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.** Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 3.400, 10° andar CEP 04538-132 São Paulo – SP Website: www.itaucorretora.com.br
9. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201 CEP 22640-102 Rio de Janeiro – RJ At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br Website: www.oliveiratrust.com.br	**10. AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO** **Fitch Ratings Brasil Ltda.** Alameda Santos, nº 700 – 7º andar CEP 01418-100 São Paulo – SP At.: Bruno Patrocinio Tel.: (11) 4504-2219 E-mail: bruno.patrocinio@fitchratings.com Website: www.fitchratings.com.br
11. AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA Auditores Independentes da Emissora nos exercícios dos últimos 5 (cinco) anos: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES** Rua Arquiteto Olavo Redig De Campos Nº 105 Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte) CEP 04711-904 São Paulo – SP At.: Eduardo Tomazelli Remedi Tel.: +55 (11) 3940-1500 E-mail: eremedi@kpmg.com.br Site: home.kpmg	**12. AUDITOR INDEPENDENTE DA DEVEDORA** **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.** Praia de Botafogo, 370, 6º ao 10º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Diogo Afonso Telefone: (21) 3263-7000 E-mail: diogo.afonso@br.ey.com Site: www.ey.com.br
13. DEVEDORA **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.** Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, Sala 301 (parte) CEP 22.431-050 Rio de Janeiro – RJ At. Sr. Carlos Correa e Sra. Paula Fonseca Email: carlos.correa@alianscesonae.com.br e paula@alianscesonae.com.br Tel: (21) 2176-7272 Website: www.alianscesonae.com.br	

1.6. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP Investimentos

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões; followon da Movida no valor de R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e

no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 milhões. Ademais, nos exercícios sociais de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos exercícios.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

1.7. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR BRADESCO BBI

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2021 os prêmios "Best Equity Bank and Best Debt Bank da América Latina e Best Investment Bank no Brasil, pela Global Finance.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

- O Bradesco BBI apresentou presença significativa no mercado de capitais brasileiro no primeiro trimestre de 2021, tendo participado em 9 ofertas, no montante de R$ 17 bilhões.

- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro trimestre com grande destaque em renda fixa. Participou de 19 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$33 bilhões originados.

- No primeiro trimestre do ano de 2021, o Bradesco BBI assessorou 7 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R$25 bilhões.

- O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Conta com uma rede de 3.816 agências, 4.300 unidades dedicadas exclusivamente à realização de negócios e relacionamento com clientes ("PAs" – postos de atendimento), 877 Postos de Atendimento Eletrônico ("PAEs") e 40.835 unidades Bradesco Expresso (correspondentes bancários), além de milhares de equipamentos de autoatendimento.

1.8. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR BTG PACTUAL

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

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

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

Nos exercícios sociais de 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as

corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de *Debt Capital Markets* (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

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

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do *market share*, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$600 milhões), DASA (R$400 milhões), EDP (R$ 892 milhões), AES Tietê (R$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêiners de Paranaguá, no volume de R$590 milhões, da EDP, no volume de R$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R$250 milhões e R$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R$690 milhões, das Debêntures de Triangulo do Sol e MRV, no volume de R$110 milhões e R$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R$100 milhões e R$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R$1,4 bilhões.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R$ 305 milhões), da Sabesp (R$ 1,45 bilhões), da Rumo (R$800 milhões), das Lojas Americanas (R$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R$ 259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R$ 582 milhões) e via 476 (R$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400

(R$ 948 milhões), da B3 (R$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R$ 1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 2021, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R$ 1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R$ 1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R$ 600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R$ 550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R$ 137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R$ 100 milhões).

1.9. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Maiores informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidos com a Emissora, com os Coordenadores e com a CVM. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e websites da Emissora e dos Coordenadores indicados na seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário dos CRI, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços da Oferta” na página 32 deste Prospecto Preliminar e/ou nos seguintes endereços:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar
CEP 20050-901
Rio de Janeiro – RJ
ou
Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar
CEP 01333-010
São Paulo – SP

Website: www.gov.br/cvm (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Pesquisa de Dados”, clicar em "Companhias", na sequência clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “RB Capital Companhia de Securitização” ou "RB SEC Companhia de Securitização", conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como digitar “347” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o Prospecto Preliminar).

B3

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar
CEP 01010-901
São Paulo – SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar RB Capital Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 1 – Série: 347”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 347ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização).

EMISSORA

RB Sec Companhia de Securitização
Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907
São Paulo – SP

www.rbsec.com: (neste website, clicar em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 347ª Série da RB SEC Companhia de Securitização", e assim obter todos os documentos desejados).

COORDENADORES:

Coordenador Líder

www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Aliansce – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1 Emissão da RB Capital Companhia de Securitização" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Bradesco BBI

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar "CRI" no tipo de Oferta e em seguida localizar "CRI ALIANSCE", e depois no link no qual será disponibilizado o "Prospecto Preliminar da Oferta").

BTG Pactual

https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2021", em "Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ªSérie da 1ªEmissão da RB Sec Companhia de Securitização" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar")

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Serão objeto da Oferta 400.000 (quatrocentos mil) CRI, em série única, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, emitida pela Emissora, mediante subscrição das Debêntures emitidas pela Devedora.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da Emissão:

1. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Aliansce Sonae irá emitir 400.000 (quatrocentas mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

2. A Emissora subscreverá as debêntures emitidas pela Aliansce Sonae e emitirá 1 (uma) CCI representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures.

3. A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na CCI (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais serão distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400;

4. A Emissora pagará o Valor de Integralização das Debêntures em favor da Aliansce Sonae, na Data de Integralização; e

5. O pagamento da amortização e remuneração dos CRI será realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures.

2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

2.2.1. EMISSORA

RB Sec Companhia de Securitização.

Para maiores informações da Emissora, veja a seção "Informações Relativas à Emissora" na página 147 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

2.2.2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 03 de maio de 2021, devidamente arquivada em 13 de maio de 2021 perante a JUCESP sob o nº 215.386/21-8.

A emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte serão realizadas com base na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada no dia 02 de junho de 2021, nos termos do artigo 59, caput, da Lei das Sociedades por Ações, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCERJA, em 18 de junho de 2021, sob nº 00004087399, publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 142, parágrafo 1º, e no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, em 23 de junho de 2021.

2.2.3. DEVEDORA

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Para mais informações acerca da Devedora veja a seção "Informações Relativas à Devedora na página 147 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

2.2.4. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários são os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor principal de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que deverão ser pagos pela Devedora. Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, decorrentes das Debêntures. Os CRI serão emitidos com base no Termo de Securitização e integrarão o Patrimônio Separado.

2.2.5. SÉRIE

A Emissão representa a 347ª Série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

2.2.6. NÚMERO DA SÉRIE E DA EMISSÃO

A 347ª Série da 1ªemissão da Emissora.

2.2.7. VALOR TOTAL DA EMISSÃO

O valor total da emissão será de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

2.2.8. QUANTIDADE DE CRI

Serão inicialmente emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, podendo essa quantidade de CRI ser aumentada pela Emissora, de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, de acordo com a demanda dos Investidores, em até 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados, mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme previsto neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

Opção de Lote Adicional

O número de CRI poderá ser aumentado mediante exercício total da Opção de Lote Adicional, ou seja, aumentado em até 20% (vinte por cento) CRI nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

2.2.9. VALOR NOMINAL UNITÁRIO

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.2.10. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco pelo prazo dos CRI, a qual atribuiu o *rating* preliminar de "AAA(exp)sf(bra)" aos CRI.

Para a atribuição de tal nota, a Agência de Classificação de Risco levou em consideração, principalmente, a capacidade da Devedora de honrar as obrigações de pagamento nas Debêntures. Assim, alterações futuras nas classificações de risco da Devedora poderão levar a alterações equivalentes de classificação de risco dos CRI.

A nota de classificação de risco será objeto de revisão a cada período de 3 (três) meses até o vencimento dos CRI, nos termos do artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414, devendo os respectivos relatórios ser colocados, pela Emissora, à disposição do Agente Fiduciário dos CRI e dos Titulares de CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

2.2.11. GARANTIAS

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

2.2.12. DATA DE EMISSÃO DOS CRI

15 de julho de 2021.

2.2.13. LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI

Os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2.2.14. FORMA E TITULARIDADE DOS CRI

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sendo sua titularidade comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou o extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI com base nas informações prestadas pela B3, conforme o caso.

2.2.15. LOCAIS DE PAGAMENTO DOS CRI

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 e, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI ou de amortização do Valor Nominal Unitário, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

2.2.16. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO DOS CRI

Os CRI têm prazo de 2.559 (dois mil quinhentos e cinquenta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2028, observadas as hipóteses de resgate antecipado total e de vencimento antecipado, abaixo descritas.

2.2.17. REMUNERAÇÃO DOS CRI

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o maior entre (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; ou (b) 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ambas com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma

exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

taxa = taxa de juros para os CRI, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI define-se "Período de Capitalização dos CRI" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI indicadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI abaixo, no mês de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI indicadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI abaixo, no mês do próximo pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração dos CRI o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento dos CRI, no respectivo mês de pagamento.

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI

Parcela (#)	Datas de Pagamento dos CRIs	Juros	Amortização	% da Amortização
1	16/ago/21	Sim	Não	Não
2	15/set/21	Sim	Não	Não
3	15/out/21	Sim	Não	Não
4	16/nov/21	Sim	Não	Não
5	15/dez/21	Sim	Não	Não
6	17/jan/22	Sim	Não	Não
7	15/fev/22	Sim	Não	Não
8	15/mar/22	Sim	Não	Não

Parcela (#)	Datas de Pagamento dos CRIs	Juros	Amortização	% da Amortização
9	18/abr/22	Sim	Não	Não
10	16/mai/22	Sim	Não	Não
11	15/jun/22	Sim	Não	Não
12	15/jul/22	Sim	Não	Não
13	15/ago/22	Sim	Não	Não
14	15/set/22	Sim	Não	Não
15	17/out/22	Sim	Não	Não
16	16/nov/22	Sim	Não	Não
17	15/dez/22	Sim	Não	Não
18	16/jan/23	Sim	Não	Não
19	15/fev/23	Sim	Não	Não
20	15/mar/23	Sim	Não	Não
21	17/abr/23	Sim	Não	Não
22	15/mai/23	Sim	Não	Não
23	15/jun/23	Sim	Não	Não
24	17/jul/23	Sim	Não	Não
25	15/ago/23	Sim	Não	Não
26	15/set/23	Sim	Não	Não
27	16/out/23	Sim	Não	Não
28	16/nov/23	Sim	Não	Não
29	15/dez/23	Sim	Não	Não
30	15/jan/24	Sim	Não	Não
31	15/fev/24	Sim	Não	Não
32	15/mar/24	Sim	Não	Não
33	15/abr/24	Sim	Não	Não
34	15/mai/24	Sim	Não	Não
35	17/jun/24	Sim	Não	Não
36	15/jul/24	Sim	Não	Não
37	15/ago/24	Sim	Não	Não
38	16/set/24	Sim	Não	Não
39	15/out/24	Sim	Não	Não
40	18/nov/24	Sim	Não	Não
41	16/dez/24	Sim	Não	Não

Parcela (#)	Datas de Pagamento dos CRIs	Juros	Amortização	% da Amortização
42	15/jan/25	Sim	Não	Não
43	17/fev/25	Sim	Não	Não
44	17/mar/25	Sim	Não	Não
45	15/abr/25	Sim	Não	Não
46	15/mai/25	Sim	Não	Não
47	16/jun/25	Sim	Não	Não
48	15/jul/25	Sim	Não	Não
49	15/ago/25	Sim	Não	Não
50	15/set/25	Sim	Não	Não
51	15/out/25	Sim	Não	Não
52	17/nov/25	Sim	Não	Não
53	15/dez/25	Sim	Não	Não
54	15/jan/26	Sim	Não	Não
55	18/fev/26	Sim	Não	Não
56	16/mar/26	Sim	Não	Não
57	15/abr/26	Sim	Não	Não
58	15/mai/26	Sim	Não	Não
59	15/jun/26	Sim	Não	Não
60	15/jul/26	Sim	Não	Não
61	17/ago/26	Sim	Não	Não
62	15/set/26	Sim	Não	Não
63	15/out/26	Sim	Não	Não
64	16/nov/26	Sim	Não	Não
65	15/dez/26	Sim	Não	Não
66	15/jan/27	Sim	Não	Não
67	15/fev/27	Sim	Não	Não
68	15/mar/27	Sim	Não	Não
69	15/abr/27	Sim	Não	Não
70	17/mai/27	Sim	Não	Não
71	15/jun/27	Sim	Não	Não
72	15/jul/27	Sim	Não	Não
73	16/ago/27	Sim	Não	Não
74	15/set/27	Sim	Não	Não

Parcela (#)	Datas de Pagamento dos CRIs	Juros	Amortização	% da Amortização
75	15/out/27	Sim	Não	Não
76	16/nov/27	Sim	Não	Não
77	15/dez/27	Sim	Não	Não
78	17/jan/28	Sim	Não	Não
79	15/fev/28	Sim	Não	Não
80	15/mar/28	Sim	Não	Não
81	17/abr/28	Sim	Não	Não
82	15/mai/28	Sim	Não	Não
83	16/jun/28	Sim	Não	Não
84	17/jul/28	Sim	Sim	100,0000%

2.2.18. AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI, ou seja, em 17 de julho de 2028 de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = (VN_a \times Ta_i)$$

Onde:

Ami = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = conforme definido no item 2.2.17 acima;

Tai = 100,0000% (cem por cento), conforme Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI acima.

2.2.19. PAGAMENTO EFETIVO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito mensalmente, sem carência, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI acima (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), sendo o primeiro pagamento em 16 de agosto de 2021 e o último na Data de Vencimento, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, amortização extraordinária e vencimento antecipado, previstas no Termo de Securitização, conforme fórmula a seguir:

$$PMTi = J$$

Onde:

PMTi = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

J = conforme definido no item 2.2.17 acima.

Para o último pagamento, na data de vencimento dos CRI:

PMTi=J+Ami, onde:

Ami = conforme definido no item 2.2.18 acima.

J = conforme definido no item 2.2.17 acima.

Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.

2.2.20. PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em uma única data, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização.

O Preço de Integralização será pago à vista, em uma única data, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora previsto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Termo.

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

2.2.21. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO

Aquisição Antecipada Facultativa

A Emissora não poderá adquirir os CRI.

Amortização Extraordinária Facultativa

A Devedora poderá, após 24 (vinte e quatro) meses contados da data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de julho de 2023 (inclusive), a seu exclusivo critério, independente da vontade dos Debenturistas, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Amortização Extraordinária Facultativa”). A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada mediante o pagamento valor de amortização extraordinária facultativa, conforme fórmula indicada na Escritura de Emissão de Debêntures.

A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ocorrer em uma única data: (i) por meio dos procedimentos adotados pela B3 conforme as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

Caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização antecipada dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, endereçada diretamente à Emissora, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, nos termos previstos na Escritura de Emissão, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total.

Recebida a notificação de resgate, a Emissora deverá realizar uma Oferta de Resgate Antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").

As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures.

As Debêntures resgatadas nos por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total serão canceladas pela Devedora.

Resgate Antecipado Facultativo Total

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, somente poderá ser realizado pela Devedora, após 24 (vinte e quatro) meses contados da data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de julho 2023 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, independente da vontade dos Debenturistas e dos Titulares de CRI, realizar o resgate antecipado da totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante envio de comunicado a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, com no mínimo 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da Data do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), informando: (i) a data para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil ("Data do Resgate Antecipado Facultativo"); (ii) a estimativa do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e (iii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas e aos Titulares de CRI. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Emissora fará jus ao pagamento do valor nominal de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme fórmula indicada na Escritura de Emissão de Debêntures.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

Em qualquer hipótese, o Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser comunicado à B3 e ao Banco Liquidante com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Resgate Antecipado Facultativo Total.

Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

As Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do montante devido antecipadamente, na ocorrência das hipóteses descritas nos itens "Vencimento Antecipado Automático" e "Vencimento Antecipado Não Automático" abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados.

Vencimento Antecipado Automático

Nos termos da Escritura de Emissão, as Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses a seguir descritas:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Devedora ou de suas controladas, diretas ou indiretas, que representem, de forma individual ou agregada, 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo) da Devedora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora ("Controladas Relevantes Liquidação"), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido abaixo); ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes Liquidação, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos

e/ou obrigações da Controlada Relevante Liquidação correspondentes à participação societária da Devedora na referida Controlada Relevante Liquidação, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas;

(ii) requerimento de autofalência pela Devedora ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pelo ou em face da Devedora;

(v) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos;

(vii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer um dos Documentos da Operação;

(x) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer empresa integrante de seu Grupo Econômico praticar qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial da Escritura de Emissão, o Termo de Securitização, ou qualquer documento relativo à Operação de Securitização envolvendo os CRI ou qualquer das suas respectivas cláusulas; e

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas da Escritura de Emissão sem prévia autorização da Debenturista, conforme voto favorável de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme abaixo definido).

Vencimento Antecipado Não Automático

Nos termos da Escritura de Emissão, a ocorrência de qualquer um dos eventos a seguir descritos, observados os respectivos prazos de cura, ensejará o vencimento antecipado não automático das Debêntures:

(i) se a Emissão de Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;

(ii) caso a Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação envolvendo os CRI seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato, e este não seja substituído;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Devedora constantes do seu objeto social relacionadas ao setor imobiliário de forma que seja conflitante com os termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos relacionados à Oferta Pública dos CRI, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Devedora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, em alteração ou transferência de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável, salvo se: (a) tal alteração ocorrer de forma que qualquer um dos acionistas ou empresas do grupo econômico que compõem o atual bloco de controle da Devedora permaneça como controlador direto ou indireto da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável; ou (b) a operação não implicar na redução do último rating anual da Devedora vigente à época da operação; ou (c) caso a operação implique na redução do último rating anual da Devedora vigente à época da operação, desde que: seja obtida a anuência da Debenturista, conforme voto favorável dos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula 10.2.2 (iv) do Termo de Securitização, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Debenturista após ter sido comunicada pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento. Sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura;

(vi) se a Devedora e/ou quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, se (a) não houver o cancelamento ou respectivo protesto não tenha sido sustado; (b) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial; ou (c) não houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, exceto (1) se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou (2) se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional (a) autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (b) que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou (3) se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere qualquer efeito adverso e relevante na capacidade de pagamento da Devedora de suas obrigações relativas às Debêntures; na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora ou de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) (em conjunto, "Efeito Adverso Relevante"). Para todos os fins, "Controladas Relevantes" são as controladas, diretas ou indiretas, em que: (a) a Devedora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora; ou (b) a Devedora figure como titular de direitos de voto que lhe assegure, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão provarem-se falsas, inconsistentes, incorretas ou insuficientes na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, desde que, cumulativamente: (a) tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) (a) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das Leis Anticorrupção; ou (b) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Devedora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (Net Operating Income) líquido de aquisições da Devedora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Devedora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se: (a) tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas; (b) tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Devedora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; ou (c) concomitante com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na "Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total", mediante o pagamento do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Securitizadora sobre a não realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos shoppings e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraídas no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado: (a) no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, exceto se: (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão das Debêntures; e

(xv) não observância, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros, isto é, não observância do índice financeiro estipulado no item "(a)" e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo, sendo referidos índices financeiros calculados pela Devedora anualmente até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, verificado pela Debenturista, observando-se que a primeira apuração dos índices financeiros ocorrerá com base na demonstrações financeiras referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 ("Índices Financeiros"):

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(1) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(2) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do presente item (xv), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório dos empréstimos e financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); e

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, da depreciação e amortização e dos resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Devedora, com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora.

2.2.22. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

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

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na seção "Assembleia de Titulares

de CRI" e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

A Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas na Cláusula 14 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos acima listados.

2.2.23. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral e votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral conforme previsto abaixo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. A Assembleia Geral Poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na Lei 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 30 (trinta) dias para primeira convocação, exceto pelo previsto abaixo, e de 8 (oito) dias para segunda convocação no 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, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Cada CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

(i) as deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização das Debêntures; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações da Remuneração das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação;

(ii) as deliberações relativas a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, quando em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, se em segunda convocação, desde que presentes à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures;

(iii) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral, desde que representem, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (o que não se confunde com a situação prevista na Cláusula 15.9, item (i) do Termo de Securitização); e

(iv) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

2.2.24. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DO CRI

Nos termos do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Shopping e lojas” e “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

2.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA

2.3.1. REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI

Sujeito à legislação em vigor aplicável e aos termos e condições constantes do Contrato de Distribuição, notadamente, mas sem limitação, no que se refere à cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime garantia firme de colocação para o montante de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Garantia Firme”). Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será distribuído no regime de melhores esforços de colocação.

Coordenador	Montante máximo da garantia firme prestada por cada Coordenador	Porcentagem da garantia firme prestada por cada Coordenador
XP Investimentos	R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	50% (cinquenta por cento)
BTG Pactual	R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	30% (trinta por cento)
Bradesco BBI	R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)	20% (trinta por cento)
Total	R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)	100% (cem por cento)

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores e a liquidação da Oferta será de até 05 de agosto de 2021 ("**Prazo Final para Exercício da Garantia Firme**"), sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de lote adicional).

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto de lote suplementar e de lote adicional), sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pela remuneração máxima do bookbuilding inicialmente prevista (taxa teto).

O exercício pelos Coordenadores da Garantia Firme, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes conforme previstas no Contrato de Distribuição e demais requisitos estabelecidos no Termo de Securitização, a serem verificadas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo que, diante da não verificação das condições precedentes, a Garantia Firme deixará de existir, o que será considerado como modificação da Oferta, caso ocorrido após a divulgação do Aviso ao Mercado.

2.3.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, COLOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, observados os itens "Oferta Não Institucional" e "Oferta Institucional" abaixo.

A colocação dos CRI junto ao Público Alvo, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A vedação acima não se aplica às instituições financeiras contratadas pela Emissora para atuar como formador de mercado, nos termos da regulação da CVM. Visando a otimização da atividade de formador de mercado, a Emissora se comprometerá, no âmbito do contrato a ser celebrado com o formador de mercado, a atender à totalidade das ordens por ele enviadas cujas Remunerações sejam inferiores ou iguais à Remuneração definida no Procedimento de Bookbuilding, observado o limite de tais ordens a ser acordado no referido contrato, independentemente do volume total demandado pelos Investidores na Oferta.

Os Coordenadores poderão levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora.

Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

Período de Reserva

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI pelos Investidores, será considerado como "Período de Reserva" o período estabelecido neste Prospecto Preliminar.

Os Investidores preencherão seus pedidos de reserva de subscrição dos CRI durante o Período de Reserva ("Pedidos de Reserva"), que serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes neste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nos termos da Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020 ("Deliberação da CVM nº 860"), no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Deliberação CVM 860 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocadas.

Os Coordenadores recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes neste Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; (ii) verifiquem com os Coordenadores, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com os Coordenadores para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro nos Coordenadores, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo os Coordenadores.

Na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores ser superior à quantidade de CRI, haverá rateio a ser operacionalizado pelo os Coordenadores, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, observadas as disposições dos itens "Oferta Não Institucional" e "Oferta Institucional" abaixo, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Direcionamento da Oferta durante o Período de Reserva

Durante o Período de Reserva, os CRI deverão ser direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 20% (vinte por cento) dos CRI para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 80% (oitenta por cento) dos CRI para os Investidores Institucionais, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Devedora, poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, observados os itens "Oferta Não Institucional" e "Oferta Institucional" abaixo.

Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, conforme Direcionamento da Oferta previsto acima, deverão ser levados em consideração, caso sejam emitidos, os CRI decorrentes do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Oferta Não Institucional

Observado o limite estabelecido no item Direcionamento da Oferta durante o Período de Reserva acima, os CRI serão alocados, na Data de Integralização, após o Período de Reserva, para Investidores Não Institucionais que tiverem seu Pedido de Reserva admitido.

Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva admitidos apresentados pelos Investidores Não Institucionais não atinja o montante de CRI destinados aos Investidores Não Institucionais, os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais não serão considerados no Procedimento de Bookbuilding, não participando, portanto, da definição da taxa final da Remuneração dos CRI.

No contexto da Oferta Não Institucional, e conforme dispõe a Deliberação CVM 860, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional, o qual deverá ser realizado junto aos Coordenadores e, nos termos da Deliberação CVM 860, deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, (ii) esclarecer que não será admitida a distribuição parcial da Oferta (exceto pela Opção de Lote Adicional), (iii) conter esclarecimento sobre a

condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e (iv) conter declaração de que obteve cópia dos Prospectos. O Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Não Institucional passará a ser o documento de aceitação de que trata a Deliberação CVM 860 por meio do qual referido Investidor Não Institucional aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

Oferta Institucional

A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, na Data de Integralização, após o Período de Reserva, dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta previsto acima.

Na hipótese de não ser atingido o montante de CRI destinados aos Investidores Institucionais, observado o previsto acima, os CRI remanescentes serão direcionados aos Investidores Não Institucionais.

Participarão do Procedimento de Bookbuilding para definição da Remuneração dos CRI exclusivamente os Investidores Institucionais.

(i) cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o Pedido de Reserva perante os Coordenadores ou qualquer um dos Participantes Especiais, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva. O Pedido de Reserva preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Deliberação CVM 860 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Os Coordenadores e os Participantes Especiais consolidarão os Pedidos de Reserva recebidos e no dia do Procedimento de Bookbuilding os Participantes Especiais enviarão uma ordem de investimento consolidada para os Coordenadores. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva pelo respectivo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente: (a) sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso; e (b) sua qualidade de Investidor Não Institucional ou Investidor Institucional, conforme o caso. O Investidor poderá efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, sem limitação, em diferentes níveis de taxa de juros para um mesmo Pedido de Reserva ou em diferentes Pedidos de Reserva, inexistindo limites máximos de investimento;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, indicarão um percentual mínimo de Remuneração, observado o percentual máximo estabelecido como teto pelos Coordenadores para a Remuneração dos CRI para fins do Procedimento de Bookbuilding, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de Remuneração condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta por referidos Investidores;

(iii) observado o item (ii), acima, o Pedido de Reserva do Investidor será cancelado quando o percentual mínimo referente à Remuneração, por ele indicado, seja superior ao percentual de Remuneração estabelecido por meio do Procedimento de Bookbuilding;

(iv) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores não seja cancelado em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima;

(v) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores não seja cancelado em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima, os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão: (a) elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, ao atendimento dos Investidores, de forma a atender, total ou parcialmente, referidos Pedidos de Reserva de Investidores admitidos, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, que os CRI serão rateados pelos Coordenadores entre os Investidores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de Bookbuilding, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de Bookbuilding serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, observado que o rateio realizado entre os Investidores não poderá priorizar os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas; ou (b) manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta, sendo

atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de Bookbuilding, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de Bookbuilding serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, observado que eventual rateio a ser realizado entre os Investidores não poderá priorizar os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas;

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos aos Coordenadores, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação; e

(vii) os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes nesse Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao respectivo Coordenador que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

Início da Oferta

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais Investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte a serem utilizados pelos Coordenadores e/ou os Participantes Especiais em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia útil após a sua utilização.

A Devedora se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos da Oferta e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do roadshow e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta (exceto pelas informações sobre a Emissora, os Coordenadores e os demais participantes que não tenham sido prestadas pela Devedora), de forma a garantir a plena veracidade e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir os Coordenadores, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo de referidos materiais e dos Prospectos da Oferta.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável ("Prazo Máximo de Colocação").

Observado o disposto acima, o montante equivalente a até 100% (cem por cento) dos CRI (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional) será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores que realizaram Pedido de Reserva no período aplicável, nas condições expostas para participarão do Procedimento de *Bookbuilding.*

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Excepcionalmente, em virtude de aspectos

operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o preço de integralização será o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma pro rata temporis, desde a Data de Integralização até a efetiva integralização (inclusive) até a efetiva integralização dos CRI (exclusive).

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, na Data de Integralização, ocorra até as 15:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 15:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (ii) colocação da totalidade dos CRI emitidos, considerada a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, descritas no Contrato de Cessão, a critério dos Coordenador Líder.

Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento.

A alocação e efetiva subscrição dos CRI, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante do Prospecto.

Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência, os Coordenadores, no cumprimento da sua obrigação de diligência, decidirão, em conjunto com a Devedora, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: (i) suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de Bookbuilding) ou (ii) regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que (a) caso não haja acordo entre a Devedora e os Coordenadores, os Coordenadores, a seu exclusivo critério, poderão decidir, de forma justificada, por qualquer uma das hipóteses aqui previstas e (b) em qualquer uma hipóteses aqui previstas e, caso a Garantia Firme não seja mantida ou as Partes não alcancem um acordo em relação aos itens acima, qualquer das Partes poderá resilir o Contrato de Distribuição caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis à Devedora (Resilição Involuntária) caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis à Devedora (Resilição Voluntária), conforme o caso.

Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendarão à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado Formador de Mercado.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a Garantia Firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, no montante estipulado no Contrato de Distribuição, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 (i) pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização até a data da respectiva revenda, caso a revenda ocorra antes da divulgação do Anúncio de Encerramento; ou (ii) por

valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

2.3.3. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de *shopping centers*.

2.3.4. CRONOGRAMA TENTATIVO

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1] [2][3]
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	**14/05/2021**
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	**25/06/2021**
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar ao Público Investidor	**25/06/2021**
4.	Início do Roadshow	**28/06/2021**
5.	Início do Período de Reserva	**25/06/2021**
6.	Data limite para realização de reservas por Pessoas Vinculadas	**15/07/2021**
7.	Encerramento do Período de Reserva	**15/07/2021**
8.	Procedimento de *Bookbuilding*	**16/07/2021**
9.	Registro da Oferta pela CVM	**02/08/2021**
10.	Divulgação do Anúncio de Início(4)	**03/08/2021**
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	**03/08/2021**
12.	Data de Liquidação Financeira (subscrição e integralização dos CRI)	**04/08/2021**
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	**05/08/2021**
14.	Data de Início da Negociação dos CRI na B3	**10/08/2021**

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

[2] Toda e qualquer modificação no Cronograma de Etapas da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada pela CVM como modificação da Oferta, conforme os artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme detalhado no item 2.3.12 na página 64 deste Prospecto. Quaisquer anúncios relacionados a Oferta serão imediatamente divulgados por meio dos mesmos meios utilizados para divulgação dos Anúncios de Início e Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Anúncios de Início e Encerramento dos CRI serão divulgados, na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400, nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3.

[3] Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 e do PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da data de exercício da Garantia Firme.

[4] A distribuição dos CRI será realizada no período compreendido entre a data de divulgação do Anúncio de Início e a data de liquidação financeira dos CRI acima prevista.

2.3.5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3; e (b) PUMA, administrado de operacionalizado pela B3, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

Importante ressaltar que a Oferta está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

2.3.6. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

As despesas abaixo indicadas serão deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares dos CRI:

(i) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(ii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis ou que venham a ser arbitrados pelo juiz, conforme o caso, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora; e

(iii) demais despesas previstas em lei, em regulamentação aplicável e/ou no Termo como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R$ 200.000,00 (duzentosmil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16 do Termo de Securitização, e caso não sejam pagas pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.2.6 da Escritura de Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI.

No caso de destituição da Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, na data da respectiva aprovação

2.3.7. MULTA E JUROS MORATÓRIOS

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.3.8. ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS

O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

2.3.9. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

2.3.10. INTERVALO ENTRE O RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E O PAGAMENTO DOS CRI

Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

2.3.11. PUBLICIDADE

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "DCI" – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Empresas.Net.

2.3.12. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA

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

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

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

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

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

2.3.13. PRINCIPAIS FUNÇÕES, CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA

Auditores Independentes

A Emissora contratou a KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco e a Devedora contratou a Ernst & Young Auditores

Independentes S.S., sociedade com filial no Centro Empresarial PB 370, Praia de Botafogo, 370, 6º ao 10º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, para desempenharem a função de auditoria independente das demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, respectivamente, bem como para avaliar se se os sistemas e controles internos da Emissora e da Devedora, respectivamente, são efetivos e foram implementados dentro dos critérios adequados ao desempenho financeiro da Emissora e da Devedora, respectivamente, para o período de 5 anos.

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

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

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

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

Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, bem como pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora.

A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante.

Nenhuma imprecisão na informação mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

Adicionalmente cumpre à Instituição Custodiante registrar o Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja instituído o Regime Fiduciário.

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A contratação de nova Instituição Custodiante ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de custódia e a entrega dos documentos pertinente à sua custódia da nova instituição contratada.

Pelo exercício de suas funções, a Instituição Custodiante fará jus a uma remuneração equivalente a equivalente no montante de (a) R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) (parcela única), pelo registro das CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (b) eventual

aditamento das CCI o valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais); e (c) R$ 2.000,00 (dois mil reais), pela custódia das CCI, em parcelas anuais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a data do primeiro pagamento, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento

B3

A B3 poderão ser substituídas por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3, requererem recuperação judicial ou iniciarem procedimentos de recuperação extrajudicial, tiverem sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados; e (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

Escriturador

O Escriturador será o responsável pela escrituração dos CRI da presente Emissão. O Escriturador foi contratado em razão da sua reputação ilibada e reconhecida experiência na prestação de serviços de escrituração de valor Mobiliários.

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

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

Banco Liquidante

O Banco Liquidante foi contratado para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados os valores pagos por meio do sistema da B3, em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de pagamento de valores envolvidos em operações e liquidação financeira de valores mobiliários

O Banco Liquidante/Mandatário poderá ser substituído caso: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso haja renúncia do Banco Liquidante/Mandatário ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes. A contratação de novo Banco Liquidante ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de banco liquidante.

Pelo exercício de suas funções, o Banco Liquidante e o Escriturador dos CRI farão jus a uma remuneração mensal equivalente a R$400,00 (quatrocentos reais).

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco foi contratada para realizar a classificação de risco dos CRI em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de classificação de risco de valores mobiliários.

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

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário foi contratado em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços como agente fiduciário de certificados de recebíveis imobiliários para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI, sendo responsável, entre outras funções, por:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(x) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;

(xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

(xii) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583;

(xiv) divulgar, pelo prazo de 3 (três) anos, ao menos em sua rede nacional de computadores em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, o relatório anual de que trata o inciso anterior descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimos estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17, e enviá-lo à Emissora para a sua disponibilização aos Investidores (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório ou no local por ela indicado; (iii) na CVM; e (iv) nas câmaras de liquidação em que os CRI estiverem registrados para negociação;;

(xv) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no no Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI, nos termos da Resolução CVM 17;

(xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;

(xx) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário

(xxi) disponibilizar o preço unitário dos CRI, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*;

(xxii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17; e

(xxiii) em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem está indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização.

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

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas abaixo:

Emissora: RB Capital Cia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: RB Capital Cia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 268	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: RB Capital Cia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Ações JFL Vila Olímpia; e (iv) Fiança.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 89	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 9.082.311,03	**Quantidade de ativos: 27**

Data de Vencimento: 17/01/2029
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.("Gold Sea"), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitida na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos: 44**
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pela RB Capital Holding S.A., (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 106	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 130.131.292,71	**Quantidade de ativos: 130**
Data de Vencimento: 15/06/2027	

Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. **11,25% a.a. na base 360.**
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 116	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 262.400.000,00	**Quantidade de ativos: 262**
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos: 23000**
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização

Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 30.535.000,00	**Quantidade de ativos: 30535**
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 3.253.000,00	**Quantidade de ativos: 3253**
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos: 36000**
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendencias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão: 1**
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	**Quantidade de ativos: 21454**
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Pelo exercício de suas funções, o Agente Fiduciário fará jus a uma remuneração em parcela única no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), e parcelas anuais no valor de R$13.000,00 (treze mil reais).

2.3.14. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou aos Coordenadores e Participantes Especiais na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta" na página 32 deste Prospecto e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção "Exemplares do Prospecto" na página 37 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n.º 8.426).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n.° 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.° 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

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

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

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

4. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1. ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Partes

A Aliansce Sonae, na qualidade de emissora das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada e a Emissora.

Objeto

Emissão de 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da Aliansce Sonae, com valor total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com prazo e remuneração calculados e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

Partes

A Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Instituição Custodiante.

Objeto

Emissão de 1 (uma) CCI integral e sem garantia real imobiliária, pela Emissora, com valor total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que corresponde à totalidade do saldo devedor das Debêntures, com prazo e atualização monetária calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, emitida para representar os Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, devidos pela Devedora.

4.3. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Partes

Os Coordenadores, a Emissora e a Devedora

Objeto

Coordenação, colocação e distribuição pública, pelos Coordenadores, dos CRI da Emissão, sob o regime de Garantia Firme de Colocação, nos termos da instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414.

Condições Precedentes para a distribuição dos CRI:

O cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério dos Coordenadores, até a data da liquidação financeira dos CRI, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

(i)

(ii) aceitação pelos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora;

(iii) acordo entre as partes da Oferta quanto à estrutura da Oferta, do lastro, dos CRI e ao conteúdo dos Documentos da Operação em forma e substância satisfatória aos Coordenadores e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;

(v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora e da Devedora na CVM devidamente atualizados, bem como dos formulários de referência, elaborados nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;

(vii) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a "AAA" a ser atribuída por pelo menos uma das agências de classificação dentre a Fitch, Moody's e Standard & Poors, com perspectiva estável ou positiva;

(viii) recebimento pelos Coordenadores de carta de conforto preliminar na data de disponibilização do Prospecto Preliminar e de carta de conforto ("*comfort letter*") na data de disponibilização do Prospecto Definitivo dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto ou de qualquer outro documento da Oferta e as demonstrações financeiras da Devedora. A carta de conforto deverá ser emitida de acordo com as normas do IBRACON – Instituto dos auditores independentes do Brasil, em termos aceitáveis pelos Coordenadores;

(ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o instrumento de lastro dos CRI, o Contrato de Distribuição, a RCA Emissora, aprovando a realização da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(x) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do *Roadshow*, à data do procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação da Oferta;

(xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Securitizadora aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos;

(xii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xiii) recebimento de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *Due Diligence*;

(xiv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xvi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, com cópia para a Securitizadora, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre

as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos assessores jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como conforme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xvii) obtenção pela Devedora, pela Securitizadora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Devedora;

(xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras da Devedora que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica e financeira;

(xx) manutenção do setor de atuação da Devedora ou qualquer sociedade do Grupo Econômico (conforme abaixo definido) e/ou da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta, exceto por consequências diretas da pandemia já existente do coronavirus (Covid-19) oficialmente declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS), que pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento e na suspensão das atividades da Devedora ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido) de forma obrigatória;

(xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora que resulte, imediatamente após a sua realização, em alteração de controle da Emissora ou sua sucessora;

(xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e/ou a quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), condição fundamental de funcionamento;

(xxiii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirá(ão) sobre a continuidade da Oferta;

(xxiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto no caso de liquidação, dissolução ou extinção, decorrente de reorganização societária, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da sociedade em questão, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas proporcionalmente à participação direta ou indireta, na referida sociedade; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico, , de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido

plano; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxv) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis previstas na ICVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxvi) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxvii) recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxviii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de quaisquer Leis Anticorrupção pela Devedora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e em benefício da Devedora; exceto nas hipóteses aos casos já existentes e atualmente em curso, conforme descrito no último arquivamento de Formulário de Referência da Emissora que esteja disponível na data de assinatura do Contrato de Distribuição;

(xxix) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, exceto por consequências diretas da pandemia já existente do coronavirus (Covid-19) oficialmente declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS), que pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento e na suspensão das atividades da Devedora ou por qualquer de suas controladas de forma obrigatória;

(xxx) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxxi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;

(xxxii) que os direitos creditórios que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;

(xxxiii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxxiv) cumprimento pela Devedora e qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, observados os processos judiciais ou administrativos atualmente em curso envolvendo questões relacionadas à Legislação Socioambiental, para os quais ainda não existe condenação da qual não seja possível recorrer. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxv) autorização, pela Devedora e pela Securitizadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48

da ICVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxxvi) acordo entre a Devedora e a Securitizadora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

(xxxvii) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista no Termo de Securitização dos CRI ou no lastro dos CRI;

(xxxviii) a Devedora arcar com todo o custo da Oferta; e

(xxxix) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Coordenador Líder poderá conceder dispensa ou prazo adicional para cumprimento das Condições Precedentes.

4.4. TERMO DE ADESÃO

Partes

Coordenador Líder e o Participante Especial Instituição Participante.

Objeto

Adesão ao Contrato de Distribuição para colocação e distribuição pública, pelos Participantes Especiais, dos CRI da presente Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1. DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores, à Emissora e as despesas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente

Comissões e Despesas[(1)]	**Valor Total[(1)]**	**Custo Unitário por CRI[(1)]**	**% do Valor Total da Oferta[(1)]**
(com gross up)	**(em R$)**	**(em R$)**	
Custo Total	**11.588.036,39**	**28,97**	**2,90%**
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais[(1)]	**10.248.146,10**	**25,62**	**2,56%**
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.000.000,00	2,50	0,25%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	7.259.200,00	18,15	1,81%
Comissão de Garantia Firme	1.000.000,00	2,50	0,25%
Comissão de Sucesso	0,00	0,00	0,00%
Impostos (Gross up)	988.946,10	2,47	0,25%
Registros CRI	**294.070,29**	**0,74**	**0,07%**
CVM	200.000,00	0,50	0,05%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI	86.750,00	0,22	0,02%
B3 - Liquidação Financeira	183,25	0,00	0,00%
B3 - Transação	1,04	0,00	0,00%
B3 - Registro CCI	4.000,00	0,01	0,00%
ANBIMA - Base de Dados CRI	3.136,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**1.045.820,00**	**2,79**	**0,28%**
Securitizadora (Implantação)	30.000,00	0,08	0,01%
Securitizadora (Manutenção - Anual)	36.000,00	0,09	0,01%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	13.000,00	0,03	0,00%
Custodiante (Implantação)	2.000,00	0,01	0,00%
Custodiante (Manutenção – Anual)	2.000,00	0,01	0,00%
Registro e Implantação CRI e CCI (Implantação)	4.500,00	0,01	0,00%
B3 - Custodia CRI (Manutenção anual)	38.400,00	0,10	0,01%
B3 - Custódia CCI (Manutenção anual)	51.360,00	0,13	0,01%
Agência de Classificação de Risco	144.000,00	0,36	0,04%
Agência de Classificação de Risco (manutenção - Anual)	45.000,00	0,11	0,01%
Escriturador e Liquidante (Implantação) - Recorrente Anual	4.800,00	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (Implantação)	400,00	0,00	0,00%
Advogados Externos	400.000,00	1,00	0,10%
Auditores Independentes	230.000,00	0,75	0,08%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	5.200,00	0,01	0,00%
Avisos e Anúncios da Distribuição	37.000,00	0,09	0,01%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	2.160,00	0,01	0,00%

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário	Custo Unitário por CRI (R$)	Valor Líquido por CRI (em R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
400.000	1.000,00	28,97	971,03	2,90%

(1) Os valores acima foram calculados com base na Quantidade Inicial de Cotas, na Data de Liquidação, sem considerar a colocação das Cotas do Lote Adicional.

Tais despesas poderão ser pagas pela Emissora durante o prazo de distribuição, e reembolsados no momento da liquidação dos CRI.

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observada a Cláusula 3.2.1.1 do Termo de Securitização, o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativos aos pré-pagamentos dos financiamentos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Emissora ("Imóveis Lastro").

Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro ("Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Escritura de Emissão e no Anexo XI do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo II à Escritura de Emissão e Anexo VIII do Termo; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. DECLARAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA

As declarações da Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 11 do anexo II da referida Instrução, constam do Anexo III a este Prospecto.

Já a declaração da Emissora, exigida pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, foi prestada pela Emissora no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo IV. O Termo de Securitização consta do Anexo XIV a este Prospecto.

7.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A declaração do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM nº 17, consta do Anexo VIII a este Prospecto.

A declaração do Agente Fiduciário, exigida pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, foi prestada pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo V. O Termo de Securitização consta do Anexo XIV a este Prospecto.

7.3. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, consta do Anexo VII a este Prospecto.

Já a declaração do Coordenador Líder, exigida pelo item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, foi prestada pelo Coordenador Líder no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo III. O Termo de Securitização consta do Anexo XIV a este Prospecto.

7.4. DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A declaração da Instituição Custodiante foi prestada pela Instituição Custodiante no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo I. O Termo de Securitização consta do Anexo XVI a este Prospecto.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho da Emissora e/ou da Devedora. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão de CRI, decorrem das Debêntures e correspondem à totalidade dos créditos imobiliários, oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no referido documento, incluindo, mas não se limitando, à atualização monetária e remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Os Créditos Imobiliários estão representados por 1 (uma) CCI, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão das CCI, celebrada em 21 de junho de 2021 entre a Cedente e a Instituição Custodiante, e custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI.

A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Emissora por ocasião da subscrição e integralização das Debêntures, de acordo com os seguintes critérios: (a) análise jurídica dos Documentos da Operação e da Oferta; e (b) termos e condições dos Créditos Imobiliários, tais como previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a destinação dos recursos, hipótese de vencimento antecipado, garantias e obrigações das partes.

As principais características dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, estão resumidas abaixo:

(a) Tipo de Contrato: Escritura de Emissão de Debêntures.

(b) Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da emissão é de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado o disposto abaixo, nos termos da Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

(c) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais).

(d) Juros: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, sendo o maior entre (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; ou (b) 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ambas com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

A Remuneração das Debêntures será devida mensalmente , nas datas indicadas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento em 12 de agosto de 2021 e o último na Data de Vencimento das Debêntures, qual seja, 13 de julho de 2028.

(e) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do cálculo, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.

(f) Prazo e forma de pagamento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias, a contar da data de emissão das Debêntures, sendo que na Data de Vencimento das Debêntures,

a Devedora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado na forma prevista da Escritura de Emissão de Debêntures.

(g) Vencimento final das Debêntures: 13 de julho de 2028.

(h) Encargos Moratórios: Em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, ficando o valor em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

(i) Local de Emissão das Debêntures: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

As demais características dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, constam do Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414.

8.2. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA A VERIFICAÇÃO DOS ASPECTOS FORMAIS

A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931/04, a qual verificará se a Escritura de Emissão de CCI possui os requisitos formais, nos termos da legislação pertinente.

8.3. PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI será realizada pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias.

As atribuições de controle e cobrança do Crédito Imobiliário em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas no âmbito da Oferta, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores.

O Agente Fiduciário deverá, ainda, comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias, se aplicável, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Caberá, portanto, ao Agente Fiduciário, realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

8.4. INADIMPLEMENTOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE MESMA NATUREZA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários similares ao Crédito Imobiliário, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão de CRI, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de CRI que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

8.5. TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora através da subscrição das Debêntures, sendo que valor nominal das Debêntures será igual ao Valor Total da Oferta, apurado na Data de Integralização. Não há, portanto, qualquer taxa de desconto aplicada na cessão dos Créditos Imobiliários.

8.6. SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Não há previsão de acréscimo, remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários no âmbito desta Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora de adimplirem suas obrigações no âmbito da Oferta.

Este Prospecto Preliminar contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "5.1 Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto.

9.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O governo brasileiro exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira, o que pode afetar adversamente as atividades e o desempenho financeiro em geral da Devedora.

O Governo Federal brasileiro frequentemente exerce influência significativa na economia brasileira, alterando ocasionalmente políticas e normas de forma significativa. As medidas do Governo Federal brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas e normas incluíram frequentemente, entre outros, aumentos das taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preços, controles cambiais, desvalorizações cambiais, controles de capital e limitações a importações. A Devedora não tem controle e não pode prever as medidas e políticas que o Governo Federal brasileiro pode adotar no futuro. A Devedora, seus negócios, situação financeira, resultados operacionais e o valor de mercado das ações ordinárias de sua emissão podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas e normas brasileiras e por fatores econômicos gerais, incluindo:

- expansão ou contratação da economia brasileira;
- taxas de juros e políticas monetárias;
- ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;
- taxas de câmbio e variações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e creditício brasileiros;
- controles de importações e exportações;
- controles cambiais e restrições a remessas ao exterior;
- alterações de leis e regulamentos de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos;
- políticas fiscais e alterações na legislação tributária;
- instabilidade econômica, política e social;
- reduções de salários e níveis econômicos;

- aumentos das taxas de desemprego;
- greves e normas trabalhistas;
- greves em portos, alfândegas, aeroportos e autoridades fiscais;
- alterações de normas pertinentes ao setor de transporte;
- escassez ou racionamento de energia e água;
- instabilidade de preços; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no ou que afetem o Brasil.

Incertezas com relação à implementação pelo Governo Federal brasileiro de mudanças em políticas e normas que afetem esses ou outros fatores no futuro podem impactar o desempenho econômico, contribuir para incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários de emissores brasileiros. A Devedora não pode prever as medidas que o Governo Federal brasileiro tomará em resposta a pressões macroeconômicas ou outras. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora e os resultados de suas operações.

A instabilidade política no País (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo governo do Presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconómica do País, bem como a percepção dos riscos em relação à corrupção e a outras investigações em curso, o que incentiva relações turbulentas e lutas internas dentro da administração do Presidente Bolsonaro, bem como políticas e possíveis mudanças para tratar dessas questões ou de outra forma, incluindo reformas econômicas e fiscais e respostas aos efeitos contínuos da pandemia da COVID-19, qualquer um dos quais pode afetar negativamente as perspectivas de crescimento da economia brasileira como um todo.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, que ocorreu em outubro de 2018, resultou em significativa volatilidade nas taxas de câmbio, taxas de juros e preços de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Incertezas com relação a medidas que venham a ser adotadas no futuro pelo Governo Federal brasileiro podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco do Brasil e podem ter um efeito significativo e adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

O Presidente do Brasil tem o poder de determinar políticas e orientar a condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas, incluindo a Devedora. A Devedora não pode prever as políticas que serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro, tampouco os respectivos impactos na economia brasileira e na Devedora.

Adicionalmente, impasses entre o Governo Federal brasileiro e o Congresso Nacional podem gerar incertezas com relação à implementação, pelo Governo Federal brasileiro, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, incluindo a legislação aplicável, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.

A economia brasileira experimentou uma queda acentuada nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do Governo Federal brasileiro e à queda global nos preços das commodities. O atual Governo Federal brasileiro deve propor termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário previsto, mas é incerto se o Governo Federal brasileiro será capaz de reunir o apoio necessário no Congresso Nacional para aprovar reformas específicas adicionais.

Além disso, ao longo do mês de abril de 2020, o Presidente do Brasil se envolveu em discussões políticas que culminaram na exoneração do então Ministro da Saúde, Sr. Luiz Henrique Mandetta, e do pedido de exoneração do então Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Esses ex-Ministros de Estado eram considerados nomes fortes do Governo Federal brasileiro, cujos respectivos desembarques do Governo Federal brasileiro provocaram ainda mais instabilidade na economia e no mercado de capitais brasileiros. A Devedora não pode garantir que tais eventos ou outros não provocarão impactos adversos adicionais na situação político-econômica do Brasil.

Até a data deste Prospecto, o Presidente do Brasil está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios relatada pelo ex-Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro, com relação a alegadas tentativas de nomeação de funcionários para a Polícia Federal para atender interesses pessoais. Caso seja constatada a ocorrência de tais atos impróprios, as respectivas consequências, incluindo potencial abertura de processo de impedimento (impeachment), podem resultar em efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, assim como em negócios que operam no Brasil, inclusive os da Devedora.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. A incerteza sobre se o Governo Federal brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI

A moeda brasileira tem sido historicamente volátil, sofrendo frequentes desvalorizações nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central do Brasil permite a livre flutuação da taxa de câmbio no Brasil, tendo o Real, no período, experimentado frequentes e significativas variações em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo desse período, o Governo Federal brasileiro implementou uma série de planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal), controles cambiais, mercados cambiais duplos e sistema de câmbio flutuante. Apesar de a desvalorização do Real, no longo prazo, estar geralmente associada ao índice de inflação no Brasil, a desvalorização do Real ocorrida em períodos menores resultou em variações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o dólar

norte-americano e outras moedas. A Devedora não pode prever se o Banco Central do Brasil ou o Governo Federal brasileiro continuará a permitir que o Real flutue livremente ou intervirá no mercado cambial, retornando ao sistema de banda cambial ou outro. O Real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar norte-americano. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, caso ocorra um desbalanceamento grave na balança de pagamentos brasileira ou haja razões substanciais que prevejam um desbalanceamento grave, podem ser impostas restrições temporárias com relação a remessas de recursos ao exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro no futuro.

Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R$4,0307 por US$1,00, uma desvalorização de 3,9% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2018, que foi de R$3,8748 por US$1,00, que, por sua vez, representou uma desvalorização de 14,6% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2017, que foi de R$3,3080 por US$1,00. Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de câmbio (venda) entre o Real e o dólar norte-americano foi de R$5,1967, uma desvalorização de 22,4% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2019. Após o início da pandemia de COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao Dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e crise política.

A desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e resultar em aumentos nas taxas de juros, o que pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um tudo e, especificamente, os custos de empréstimos da Devedora. Tal fator pode afetar adversamente a Devedora, reduzindo o acesso a mercados financeiros internacionais e fomentando uma intervenção governamental, incluindo políticas governamentais recessivas. Adicionalmente, em caso de uma desaceleração econômica, a desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode resultar em uma redução do consumo, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia como um todo. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode resultar em uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira. De acordo com as circunstâncias, a desvalorização ou valorização do Real pode afetar material e adversamente o crescimento da economia brasileira e os negócios da Devedora. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

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, incluindo a Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização.

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.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Além disso, em caso de redução das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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 por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal 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.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e/ou a Devedora

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa 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, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

9.2. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 19 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

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.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, 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, ainda que 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 Titulares 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.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes 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 temporariamente a administração do 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.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, 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.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

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

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

9.3. FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

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

A importância de uma equipe qualificada

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

Registro da CVM

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

Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques" inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,52%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,31% e 23,13%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs.

Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que 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, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2020. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

À regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de CRIs

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provem da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRIs.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, 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.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R$17.217.000,00, em 31 de dezembro 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.

9.4. FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., na qualidade de emissora das Debêntures. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e de Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debentures, os riscos a que a Devedora está sujeita pode afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos

e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debentures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debentures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Capacidade Financeira da Devedora

A Devedora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Debêntures. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, provocando impacto no fluxo de recebimentos esperado pelos Titulares de CRI.

A Emissão das Debêntures Poderá Representar Parcela Substancial da Dívida Total da Devedora

A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora. Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência da sua estratégia de marketing.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que não proporcionamos uma experiência consistentemente positiva, os negócios e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma negativa.O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade do mix de lojas e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se os concorrentes da Devedora fizerem investimentos mais significativos do que os realizados pela Devedora em marketing, e na atração de um mix de lojas, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos negócios da Devedora, afetando os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios.

A Devedora pode não conseguir executar integralmente os seus projetos e estratégias de crescimento, por meio de crescimento orgânico, aquisições de novos shopping centers ou até mesmo de participações adicionais em shopping centers onde já detém participações, com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições esperadas pela Devedora, o que pode causar à Devedora um efeito adverso. O crescimento da Devedora depende de diversos fatores e alguns desses fatores estão fora do controle da Devedora, como a oportunidade de aquisição de terreno ou ativos em condições favoráveis, aprovação de novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Devedora. A estratégia de negócio da Devedora está baseada, também, no crescimento do mercado em que opera. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Devedora não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, que poderá nos afetar de forma negativa. Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de portfólio de centros de compras e entretenimento da Devedora que congregam, no mesmo local, atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, que são precedidas por uma planificação técnica, fundamentada por estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que eles servem (“Shopping Centers”). A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento que exceda as expectativas da Devedora, o que pode afetar adversamente a supervisão dos negócios da Devedora e a qualidade dos seus serviços.

A estratégia de negócio da Devedora, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre os atuais e futuros negócios da Devedora. Não há como a Devedora garantir que quaisquer das suas metas e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas ou que terão o resultado esperado e, ainda, a Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao portfólio existente da Devedora. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, suas características, público alvo e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos negócios existentes da Devedora pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento dos seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para proteger a Devedora ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shoppings Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da capacidade da Devedora em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais a Devedora tem participação e/ou administra.

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

- períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do *e-commerce*, por exemplo, pode acarretar em diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dosespaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
- aumento dos tributos incidentes sobre as atividades da Devedora e as atividades dos locatários da Devedora;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- eventual descontinuidade da operação pelos parceiros da Devedora dos estacionamentos dos Shoppings Centers da Devedora em decorrência da Devedora não conseguir absorver estas operações de forma imediata;
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora;
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico.

Adicionalmente, as "Lojas Âncoras" respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Devedora, que representam, por sua vez, a maior parte do total das receitas da Devedora. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas nos Shopping Centers da Devedora, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos Shopping Centers da Devedora ou afetar adversamente o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, diminuindo a receita com aluguéis da Devedora ou a capacidade de atrair consumidores para os lojistas da Devedora, o que pode causar efeito adverso nos resultados e condição financeira da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar a Devedora de maneira adversa.

Lojas Âncoras, flagships e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos Shopping Centers da Devedora, atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. A Devedora pode não ser capazes de atrair e manter locatários como as Lojas Âncoras, flagships e megalojas, o que pode gerardeterioração da carteira de lojistas, impactar a taxa de ocupação, o fluxo de visitantes e a prospecção de novas lojas e, consequentemente, afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção.

A Devedora continua a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. As atividades de desenvolvimento e construção da Devedora incluem os seguintes riscos:

- a Devedora pode não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais da Devedora;
- as taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- a Devedora pode não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- a Devedora pode não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- a Devedora pode atrasar o registro dos direitos relativos às suas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- a Devedora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e

- a Devedora pode não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significa que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir o crescimento da Devedora e representar um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração da Devedora. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção em terrenos da Devedora pode afetar adversamente a Devedora.

O desenvolvimento das atividades aqui referidas muitas vezes está sujeito à obtenção de licenças, alvarás e autorizações, conforme exigido pelos órgãos competentes, pelas autoridades municipais, estaduais e demais órgãos competentes. A não obtenção ou não renovação de tais licenças, alvarás ou autorizações pode acarretar sanções como multas ou interdição, o que poderá impactar adversamente nossas operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora.

Em determinados Shopping Centers nos quais a Devedora possuí participação parcial, a Devedora depende da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos da Devedora, podendo agir de forma contrária à política estratégica da Devedora e aos objetivos da Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações do seu interesse, a Devedora pode não conseguir implementar adequadamente os seus projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os administradores da Devedora mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

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

A Devedora tem contratos com empresas terceirizadas, que proveem significativa quantidade de mão-de-obra para os seus Shoppings, tais como manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício com a Devedora, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias à Devedora.

A estratégia da Devedora exige volumes significativos de capital, a serem aplicados nos futuros projetos da Devedora, bem como em gastos com a manutenção das suas atividades.

Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir a necessidade de capital da Devedora, a Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar as suas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos da Devedora, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais da Devedora.

Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinanciar o seu endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, afetando os resultados operacionais de forma negativa da Devedora.

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

As apólices de seguro que temos contratadas para os Shopping Centers da Devedora podem não cobrir determinados riscos (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 total ou parcialmente, obrigando a Devedora incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o Shopping Center e para a Devedora. A Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, a Devedora pode ser responsabilizada subsidiariamente pela não obtenção ou renovação das suas licenças e autorizações. Finalmente, a Devedora não pode assegurar que, no futuro, conseguirá renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação.

A devedora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com os seus Shoppings Centers e com Shoppings Centers de terceiros, diretamente ou por meio das suas controladas, totalizando 41 Shopping Centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados os negócios e resultados da Devedora podem ser adversamente afetados.

A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.

A Devedora e os seus administradores são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária trabalhista e criminal, e dois dos administradores da Devedora são réus em processos criminais, nos quais a Devedora não pode garantir que obterá decisões favoráveis, que serão absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a imagem da Devedora e/ou dos Shopping Centers, ou ainda que afetem os administradores da Devedora, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados pela Devedora, poderão causar um efeito adverso relevante para a Devedora. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da administração da Devedora do seu negócio, o que poderá impactar seu desempenho e consequentemente os resultados da Devedora. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos seus negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

Atualmente, estão em curso 3 (três) ações penais contra dois dos administradores da Devedora. O Sr. Carlos Alberto Correa é réu nas ações penais nº 0000004-72.2019.4.03.6104 e nº 000026367.2019.4.03.6104, que tratam da suposta prática de crime de descaminho (art. 334, caput, do Código Penal), e o Sr. José Manuel Baeta Tomás é réu na Ação Penal nº 5001489-18.2013.4.04.7005, que versa sobre a suposta prática do crime de sonegação fiscal (art. 1º, I, da Lei n. 8.137/90 c/c art. 29 do Código Penal).

Além disso, a Devedora não tem como prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos no seu Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Devedora ou quaisquer de suas afiliadas, diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração.

Para mais informações sobre os processos judiciais ou administrativos ou dos administradores da Devedora, veja os itens 4.3 a 4.7 do seu Formulário de Referência.

Caso os condomínios, nos quais a Devedora é condômina, não disponham dos recursos necessários para arcar com despesas de eventuais contingências, a Devedora pode ser obrigada a arcar com as mesmas.

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

A Devedora está sujeita a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias em virtude dos imóveis onde estão instalados os Shoppings Centers.

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

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

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

O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios e capacidade de crescimento.

Em 31 de março 2020, a dívida líquida total consolidada da Devedora foi de R$622,3 milhões. Os Empréstimos e Financiamentos, CCIs/CRIs e Debêntures circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2020 da Devedora, totalizaram R$ 2.007,0 milhões. O endividamento consolidado da Devedora poderá:

- limitar a sua capacidade de obter novos financiamentos;
- obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para servir a sua dívida já existente, o que pode prejudicar a capacidade da Devedora de usar seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de das suas obrigações;
- limitar a flexibilidade da Devedora para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e afetar a capacidade da Devedora de crescimento;
- colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns dos seus concorrentes que têm menos dívidas do que a Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos negócios da Devedora ou a economia; restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e

- vencimento antecipado de dívidas já existentes, o que pode afetar a capacidade da Devedora em quitar todos os valores devidos.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de covenants financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas da Devedora representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros dos quais a Devedora é parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor das suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Caso o endividamento da Devedora impacte qualquer destes fatores, os negócios e a capacidade de crescimento da Devedora podem ser adversamente afetados.

O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do controle da Devedora, o que poderia resultar em danos significativos à imagem da Devedora e dos seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados.

Os Shopping Centers da Devedora, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do controle da Devedora e da sua política de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, os quais poderiam causar danos contra os lojistas da Devedora, consumidores e visitantes, afetando seriamente a imagem da Devedora e os seus negócios / a capacidade operacional dos Shopping Centers. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos pela Devedora, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita à responsabilidade civil e ser obrigada a recompensar as vítimas, o que poderia reduzir a margem de lucro e os resultados operacionais da Devedora.

Na eventualidade de algum dos shopping centers da Devedora estar envolvido em incidentes desta espécie, a Devedora pode ter os seus negócios e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou lastreados em dívida de emissão da Devedora, como é o caso dos CRI.

A integridade dos sistemas de informação da Devedora pode ser comprometida.

As atividades da Devedora são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívida etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da operação da Devedora.

A indisponibilidade de sistemas de TI corporativos por longos períodos pode afetar seriamente as atividades operacionais e financeiras da Devedora.

A Devedora depende dos principais membros da sua administração e dos seus acionistas controladores.

O negócio da Devedora depende dos esforços do seu conselho de administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais do conselho de administração ou alta administração da Devedora decidam deixar a Devedora esta pode enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre a Devedora.

Os administradores da Devedora não são contratados com cláusulas de *non compete*. Caso um dos administradores da Devedora seja contratado por um dos seus concorrentes, os negócios da Devedora podem ser afetados de forma negativa.

O conhecimento e a experiência dos acionistas controladores da Devedora também contribuem para o negócio da Devedora, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento das suas

atividades de negócios. Os acionistas controladores da Devedora podem vender suas participações a terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e não podemos garantir que continuarão a ser seus acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em seu negócio.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Devedora. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Devedora rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Devedora poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional.

Os acionistas controladores da Devedora, apesar de individualmente não possuírem participação societária relevante em seu capital social, são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica dos seus negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação dos seus acionistas.

Dessa forma, caso os acionistas controladores tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para a Devedora. Portanto, eventual discordância entre os acionistas controladores da Devedora poderá prejudicar a condução estratégica da Devedora, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

A Devedora depende em grande parte dos resultados das suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos.

A capacidade da Devedora de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com as suas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros das suas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das obrigações da Devedora e para a distribuição de dividendos aos seus acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de suas controladas pode afetar o negócio da Devedora, a sua condição financeira ou os seus resultados operacionais.

A Devedora pode estar exposta a riscos financeiros relacionados a suas controladas e joint ventures.

Devido à sua participação em controladas e joint ventures, a Devedora está exposta a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes da sua relação financeira e comercial com a suas controladas, bem como com os seus parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência dos parceiros da Devedora, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre a Devedora e os seus parceiros. Caso os parceiros da Devedora não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente o fluxo de caixa da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora compartilha o controle ou é acionista minoritária em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que a Devedora precise obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns dos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos interesses da Devedora e os parceiros da Devedora podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação das estratégias de negócios da Devedora. Além disso, as disputas entre os parceiros da Devedora e a Devedora

podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam afetar adversamente a Devedora.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, a Devedora pode ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta dos seus parceiros em determinados empreendimentos em comum.

Eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora e/ou de qualquer empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados pela perda de patrimônio pela Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

A Devedora depende da disponibilidade dos serviços públicos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e os seus resultados operacionais.

Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos Shopping Centers da Devedora. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade da Devedora de prestar serviços. Adicionalmente, se a Devedora for responsável pela operação desses serviços públicos, seria obrigada a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores dos shopping centers da Devedora, o que pode gerar efeitos adversos para os seus negócios e resultados financeiros, bem como a sua reputação.

Aumentos no preço de matérias-primas, impostos, taxas e emolumentos poderão elevar os custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem, entre outros, concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas e tubulações.

Adicionalmente, a Devedora também está sujeita a impostos, taxas e emolumentos cobrados por órgãos de registro, relacionados a seus imóveis e entidades. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, bem como dos impostos, taxas e emolumentos acima mencionados, poderão aumentar o custo de construção, manutenção e operação da Devedora, afetando adversamente o seu negócio.

O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos seus Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos seus locatários e da capacidade da Devedora de manter altos níveis de ocupação.

Os resultados financeiros e operacionais da Devedora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos pelos seus locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers da Devedora estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas

futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos shopping centers da Devedora como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades dos shopping centers da Devedora ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais dependem da capacidade da Devedora de manter elevados níveis de ocupação. Em dezembro de 2020, 95,8% da ABL disponível nos Shopping Centers da Devedora estava ocupada. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos shopping centers da Devedora, e a Devedora não pode garantir que será capaz de manter o seu nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos lojistas, da revisão dos valores dos aluguéis pelos lojistas ou do aumento de vacância nos espaços dos shopping centers.

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis devidos pelos inquilinos e/ou o aumento de vacância nos shopping centers da Devedora para locação, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, poderão gerar uma redução no fluxo de caixa e no lucro da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora.

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus Shopping Centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os Shopping Centers, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos Shopping Centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers da Devedora podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso à Devedora.

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

- períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem gerar a diminuição dos preços das locações;
- aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
- distúrbios, protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings;
- 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 das Lojas Âncora;

- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
- 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 os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente, assim como a capacidade da Devedora em cumprir com o pagamento pontual das suas dívidas.

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

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O resultado operacional dos Shopping Centers da Devedora 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 e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos Shopping Centers da Devedora, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração da imagem da Devedora perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas pela Devedora ou mesmo catástrofes naturais fora do controle da Devedora, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, consequentemente, um efeito adverso na Devedora 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 Devedora poderá 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 pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral ("Lojas Satélites"). Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, consequentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Os Shopping Centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência.

Companhias de shopping centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e caraterísticas do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos shopping centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os Shopping Centers da Devedora poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais os Shopping Centers da Devedora operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos Shopping Centers da Devedora em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, a Devedora poderá enfrentar dificuldades na renovação dos seus contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em seus Shopping Centers e a consequente redução do seu fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, a Devedora poderá sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores dos seus Shopping Centers, tais como telemarketing, lojas virtuais, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora.

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto Shopping Center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do

consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de Shopping Centers têm levado a modificações nos Shopping Centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shoppings Centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (Mix de Lojas), Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Os varejistas nos imóveis da Devedora enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, clubes de compra de atacado e de descontos, mala direta, telemarketing, redes de compra pela televisão e compras via Internet. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com os seus concorrentes, lojistas que locam espaços em shoppings centers que sejam concorrentes da Devedora e estejam localizados em áreas próximas aos empreendimentos da Devedora podem sofrer limitações em locar espaços nos shopping centers da Devedora. Se a Devedora não for capaz de responder tão adequada e prontamente quanto os seus concorrentes, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Algumas companhias passaram a atuar ainda mais ativamente no setor de Shopping Centers no Brasil nos últimos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto aos seus concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora.

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio ("MERS") e a síndrome respiratória aguda grave ("SARS") afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a OMS declarou a pandemia do COVID-19, doença causada por um novo coronavírus ("SARS-Cov-2"), que desencadeou severas medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e lockdowns, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. No Brasil, alguns estados e cidades seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de parques, shopping centers, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais e espaços públicos.

Essas medidas aliadas às incertezas provocadas pela pandemia do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando oito paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3 ao longo do mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia do COVID-19. Impactos semelhantes a esses podem voltar a ocorrer, provocando oscilação dos ativos negociados na B3.

Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações ordinárias de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus valores mobiliários, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, consequentemente, afetar de forma negativa dos titulares dos CRI.

A Lei de Locação possui características peculiares no setor de Shopping Centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora.

Os contratos de locação com os lojistas nos Shopping Centers da Devedora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos cumulativamente determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o *mix* de lojas dos Shopping Centers da Devedora, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos Shopping Centers da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora ficará sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas pela Devedora.

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, locação, condomínio, uso do solo e proteção ao meio ambiente, e à obtenção de autorizações e licenças. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas ou criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, suspensão das atividades e proibição de contratar com o Poder Público, dentre outras, além da responsabilidade de reparar os danos eventualmente causados ao meio ambiente (responsabilidade civil), o que poderá afetar a Devedora, bem como seus Shopping Centers e sua imagem de forma adversa.

As companhias no mercado da Devedora estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio da Devedora também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos shopping centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU.

Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos Shopping Centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, 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 Devedora.

A construção de novos Shopping Centers e a expansão de Shopping Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os custos da Devedora, limitar seu crescimento ou de alguma forma afetar adversamente as estratégias da Devedora.

Alguns dos Shoppings Centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias.

Alguns dos Shopping Centers da Devedora, tais como Shopping Grande Rio, Shopping Taboão, Bangu Shopping da Bahia, Boulevard Belo Horizonte e Shopping Leblon, estão parcialmente onerados, e o Passeio das águas Shopping, está totalmente onerado com hipotecas e alienações fiduciárias para garantir determinados financiamentos. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados pela Devedora poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis, caso as obrigações garantidas não sejam quitadas, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel pela Devedora.

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis e ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. Em razão da prestação de serviços pela Devedora, são mantidos em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora. Além disso, a Devedora está sujeita a sanções e multas caso não consiga provar que seus sistemas de segurança da informação estão aptos a detectar possíveis ataques cibernéticos.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"), que entrou em vigor no mês de setembro de 2020 e transformou o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"). Nos termos da LGPD, eventual comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo. Se não se adequar, a Devedora pode estar sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração.

Adicionalmente, na hipótese de tratamento de dados de pessoas localizadas na União Europeia, a Devedora poderá se sujeitar às sanções da GDPR (*General Data Protection Regulation* ou Regulamento Geral de Proteção de Dados), que foi aprovada em abril de 2016 e entrou em vigor em maio de 2018. Esse regulamento reúne obrigações voltadas à proteção dos direitos dos cidadãos europeus, porém também se aplica a todas as empresas do mundo que lidam com dados de pessoas ou serviços de países da União Europeia. O descumprimento das determinações estabelecidas neste Regulamento, pode acarretar multas que podem chegar a 4% (quatro por cento) da receita anual global da empresa ou 20 (vinte) milhões de euros, o que for maior, além de divulgação do incidente para o mercado e até a suspensão de suas atividades.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas elevadas para a Devedora, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão total ou parcial de suas atividades de tratamento dos dados pessoais, potencializando os riscos de imagem, bem como afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras.

De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e a Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que tratam sobre a ordem econômica, e respectivos regulamentos expedidos pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"), quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante devem ser aprovadas pelo CADE.

Nesse contexto, deverão ser submetidas ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$750 milhões e, qualquer

outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições da Devedora podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que a Devedora opera, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, como a Lei nº 12.846/2013, incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras a autoridades competentes. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (iii) ao valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Devedora.

As atividades de construção e de gestão de Shopping Centers podem sujeitar a Devedora a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os shopping centers da Devedora podem ainda causar danos ao meio ambiente. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora poderá ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, a Devedora poderá ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora poderá também ser responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

A Devedora poderá incorrer em tais custos estando ou não ciente, ou tendo conhecimento de sua responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos negócios da Devedora, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo nos resultados operacionais, imagem e condição financeira da Devedora.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora.

9.5. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários afetará de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A eventual inadimplência da Devedora das obrigações representadas pelos Créditos Imobiliários afetará materialmente a capacidade de pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e as garantias a serem formalizadas. A Cedente é sociedade controlada pela Devedora e, portanto, não foi realizada uma análise por uma parte independente para concessão de crédito para a Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora, bem como à eficácia e suficiência das Garantias. Os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam 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, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

9.6. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário para a negociação 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.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Não será emitida manifestação por parte de auditores independentes no âmbito da Oferta acerca das informações financeiras da Emissora, da Devedora

O Código ANBIMA prevê entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospectos, relativas às demonstrações financeiras publicadas da Emissora/ou da Devedora, conforme aplicável. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto ou qualquer manifestação escrita por parte de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Consequentemente, no âmbito desta Oferta, não haverá qualquer manifestação de auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

Além disso, exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, observados os casos de solicitação de *waiver* para qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático (inclusive *waiver* antecipado) os quais dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:

(i) alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;

(ii) alteração da Data de Vencimento CRI;

(iii) alterações nas Debêntures, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI;

(iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Total, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória, de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou

(v) qualquer alteração na cláusula 12.7.1 do Termo de Securitização e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto na Cláusula Doze do Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

Na realização de uma classificação de risco (rating), determinados fatores relativos à Devedora e à Cedente são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e pela Cedente, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora e da Cedente. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora e da Cedente de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Cedente poderão encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e/ou Cedente e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

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

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

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários.

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI, uma vez que não há previsão de que a

Devedora ou a Garantidora arcarão com tais impactos. Neste sentido, qualquer criação ou majoração de tributos, como por exemplo, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente a expectativa de rendimento dos Investidores cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Conforme previsto no item "Procedimento de Colocação e Distribuição dos CRI", constante da seção "*Resumo das Características da Oferta*" deste Prospecto, investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão investir nos CRI, o que poderá afetar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário. A Emissora, os Coordenadores e os Participantes Especiais não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação, afetando negativamente a liquidez dos CRI.

Risco de Resgate / Vencimento Antecipado dos CRI ou Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, inclusive, mesmo havendo recursos (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado total, do vencimento antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Adicionalmente, a ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e Vencimento Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Ocorrência dos eventos de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou eventos de vencimento antecipado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI. Na ocorrência de um dos dos eventos de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou eventos de Vencimento Antecipado, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRI, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRi; ou (b) os Titulares de CRI poderão passar a ser detentores das Debêntures proporcionais a quantidade de CRI que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRI não mais seria aplicável; e (b.2) as Debêntures, por ser tratar de oferta privada, não poderão ser negociadas no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

Riscos associados aos prestadores de serviços.

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco mandatário/liquidante, escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares de CRI.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade dos CRI.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso os CRI não sejam integralmente subscritos no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos automaticamente cancelados.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

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

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores 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 a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Restrição de negociação até o encerramento da oferta e cancelamento da oferta

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, inclusive para exercício da garantia firme pelos Coordenadores. Caso não haja demanda suficiente de Investidores, e alguma de referidas condições de exercício da garantia firme não sejam cumpridas, a Emissora cancelará os CRI emitidos. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário, bem como possibilidade de cancelamento da emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de Descasamento entre o indexador dos contratos de locação celebrados pela Devedora e o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os pagamentos dos CRI serão atualizados monetariamente com base no IPCA. Considerando que grande parte da receita da Devedora é oriunda de contratos de locação indexados pelo Índice Geral de Preços e Mercados – IGP-M, é possível que o valor de atualização dos contratos de locação seja menor que o valor de atualização monetária do IPCA calculado no intervalo entre a data de início de cada período de acúmulo de remuneração e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com as Debêntures e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Inadimplência das Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI, inclusive a de pagamento de Despesas, caso a Devedora não o faça diretamente, depende do adimplemento pela Devedora das obrigações assumidas nas Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures pela Devedora, em tempo suficiente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures terão um resultado positivo aos Titulares do CRI, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora de acordo com a Escritura de Emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações perante os Titulares do CRI.

O Risco de Crédito da Devedora Pode Afetar Adversamente os CRI

O pagamento da Remuneração e do valor do principal dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora das Debêntures. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, impactando, portanto, o fluxo esperado pelo seus titulares.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583 e Lei 9.514, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. **Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora**.

Risco de Estrutura

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

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do Registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1. HISTÓRICO

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

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

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

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

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

A Lei nº 9.514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

10.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI

A Lei nº 9.514/97, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380/64 e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

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

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

10.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO

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

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

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

10.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS

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

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

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

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei nº 6.385/76, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 414.

10.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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

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

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei nº 6.385/76, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517, de 29 de junho de 1998. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

10.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM nº 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM nº 414 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de

recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente, a Instrução CVM nº 554, incluiu, revogou e alterou dispositivos na Instrução CVM nº 414. De acordo com a Instrução CVM nº 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

10.7. REGIME FIDUCIÁRIO

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

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

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

10.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 2.158-35

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

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

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

10.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

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

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

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

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

10.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718/98, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718/98, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833/03, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637/02, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684/03, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718/98, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

11 INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1. SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora e não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, nos termos da Instrução CVM nº 480, incorporado por referência a este Prospecto e disponível no site www.cvm.com.br. Leia-o antes de aceitar a oferta.

11.2. A EMISSORA

Breve Histórico

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

Em agosto de 1999, a CVM deferiu o registro da Emissora como companhia aberta. Em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A. Em abril de 2001, a Emissora passou a ser denominada Rio Bravo Securitizadora S.A. Em maio de 2008, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A. Em junho de 2012, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021.

Em março de 2004, a Emissora obteve autorização para negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado, atualmente administrado pela B3 S.A. –Brasil, Bolsa, Balcão.Com a entrada em vigor da Instrução CVM nº 480, em 2009, a Emissora, por ter ações listadas em bolsa de valores, foi classificada como emissora de categoria A.

Em 2011, após o concluir o procedimento de “deslistagem” das suas ações na BM&F BOVESPA, a Emissora deixou de ser registrada na categoria A, e passou a ser listada na categoria B, conforme Ofício/CVM/SEP/GEA-1/nº 146/2011, de 01 de abril de 2011.Até 30 de junho de 2011, a Securitizadora manteve-se sob o controle direto da RB Capital Securitizadora S.A., outra empresa do Grupo RB Capital.

Nessa data, foi decidido pela administração do Grupo RB Capital transferir o controle da Securitizadora para o RB Capital Real Estate I FIP, deixando de ser uma subsidiária integral da RB Capital Securitizadora S.A.

Em 31 de outubro de 2013, visando aumentar a eficiência operacional do Grupo RB Capital, foram amortizadas cotas do RB Capital Real Estate I FIP, sendo o produto desta amortização pago à única cotista Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) com a transferência de ações de determinadas sociedades investidas do RB Capital Real Estate I FIP.

Neste contexto, o RB Capital Real Estate I FIP transferiu a totalidade das ações que detinha no capital social da Emissora para a Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época), que, por sua vez, passou a ser a única acionista direta da Emissora. Em 08 de janeiro de 2014, a Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) transferiu à RB Capital Serviços de Crédito Ltda. 1 (uma) ação de emissão da Emissora, reconstituindo, nesta data, a pluralidade de sócios da Emissora.

Em 01 de dezembro de 2016, em razão da operação societária envolvendo os acionistas da Shizen Capital Holding S.A.(nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) e o Grupo Orix, as ações de emissão da Emissora, de titularidade da Shizen Capital Holding S.A.(nome atual da RB Capital Holding

S.A. à época) foram transferidas em sua integralidade para a empresa RB Capital Empreendimentos S.A, que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix.

Em 27 de maio de 2015, visando atuar no segmento de securitização de direitos creditórios do agronegócio, a Emissora atualizou seu objeto social, para inclusão das atividades relacionadas à aquisição, gestão e securitização de créditos do agronegócio.

Em 31 de dezembro de 2019, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data, foi celebrado Protocolo e Justificação de Cisão Total da RBCapitalSecuritizadoraS.A.com versão do seu patrimônio cindido para RB Capital S.A. e para Emissora ("Protocolo" e "Operação", respectivamente). O Protocolo foi objeto de deliberação e aprovação pelas Assembleias Gerais de cada uma das Emissoras e da RB Capital S.A., na mesma data. A Operação foi realizada por ser da maior conveniência aos interesses das Companhias e da RB Capital S.A., tendo em vista que a RB Capital Securitizadora S.A. passou a integrar o mesmo grupo econômico da Emissora e da RB Capital S.A. desde 27 de dezembro de 2019. Com a efetivação da Operação, a RB Capital Securitizadora S.A. foi extinta e todas as suas atividades de securitização passaram a ser desenvolvidas unicamente pela Emissora, que passou a administrar todos os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela RB Capital Securitizadora S.A., todos sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514/97. Os demais ativos da RB Capital Securitizadora S.A. que não representavam as atividades fiduciárias de securitização foram incorporados pela RB Capital S.A., empresa holding do grupo econômico das companhias, o que possibilitou uma maior eficiência financeira, operacional e administrativa para as Companhias a partir da Operação.

Em 09 de abril de 2021, foi celebrado o Share Purchase Agreement (Contrato de Compra e Venda de Ações) entre a RB Capital S.A. e a Yawara Brasil S.A. ("Yawara"), além de outras partes ("CCV")

Nos termos do CCV, a Yawara, sociedade do grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade da RB Capital S.A., tornando-se a única acionista e controladora da Emissora ("Alienação do Controle"). Todas as condições para efetivação do negócio foram satisfeitas na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda de Ações.

A gestão de suas operações, inclusive de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio de sua emissão, existentes e futuros, não foram e não serão impactadas pela Alienação do Controle, de modo que a mesma equipe continuou acompanhando o dia-a-dia das emissões e atividades da RB SEC, conjuntamente como departamento de Relações com Investidores.

Adicionalmente, na mesma data da celebração do CCV, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização.

No segmento de securitização imobiliária, a RB SEC, possui um valor nominal de emissão de que representa um valor nominal de emissão de R$ 39.3 bilhões até 31 de dezembro de 2020. Em 2020, emitiu aproximadamente R$ 2.2 bilhões em CRI, tendo realizado 32 operações, figurando como o terceiro maior grupo emissor em termos acumulados, conforme dados da Uqbar. No segmento de securitização do agronegócio, a RB SEC emitiu aproximadamente R$ 2.2 bilhões em CRA, tendo realizado 3 operações em 2020, figurando como o quarto maior grupo emissor em volume de emissão, conforme dados da Uqbar.

A RB SEC obtém receitas substancialmente da aquisição de lastros imobiliários, direitos do agronegócio ou créditos financeiros e posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio ou debêntures financeiras, bem como a prestação de serviços relacionados.

Informações Cadastrais da Securitizadora

Identificação da Emissora	CNPJ/ME 02.773.542/0001-22
Sede	Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, São Paulo - SP
Registro na CVM	18.406
Diretoria de Relações com Investidores	Flavia Palacios Mendonca Bailune
Empresa de Auditoria	KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco, o auditor responsável é o Sr. Eduardo Tomazelli Remedi, telefone: (11) 3940-1500, e-mail: ERemedi@kpmg.com.br.
Jornais nos quais divulga informações	Valor Economico e DOESP
***Site* na Internet**	www.rbsec.com

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

Administração da Emissora

Para maiores informações relativas à administração da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Emissora.

Conselho de Administração

Para maiores informações relativas ao conselho de administração da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Emissora.

Diretoria

Para maiores informações relativas à diretoria da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Securitização.

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

Capital Social Total (Data base 31 de dezembro de 2020)	O capital social está dividido em 7.927.248 ações ordináriasnominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 1.191.066,20, totalmente integralizado.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	RB CAPITAL S.A.: detém 7.927.247 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e sete) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 99,99%.

Para maiores informações relativas ao capital social e principais acionistas da Emissora vide item 15 e 17 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

O Patrimônio Líquido da Emissora é R$ 9.540.000,00 (nove milhões, quinhentos e quarenta mil reais), em 31 de dezembro de 2020.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de março de 2021):	210
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de março de 2021):	R$ 29.725.712.285,34
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de março de 2021):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de março de 2021):	0%
Patrimônio Líquido Da Emissora	R$ 8.533.000,00

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

Relacionamento com fornecedores e clientes

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros.

A Emissora tem como clientes empresas dos mais diversos setores da economia, detentores de recebíveis de origem imobiliária e do agronegócio, os quais podem ser objeto de securitização. Adicionalmente, a Emissora também possui como clientes instituições financeiras atuantes como estruturadoras e distribuidoras no mercado de capitais, que a contratam para prestação de serviço de estruturação e gestão fiduciária de valores mobiliários, em operações estruturadas sob sua coordenação.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Para maiores informações sobre a relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros vide itens 18.6 e 18.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Negócios com partes relacionadas

Para maiores informações sobre os negócios com partes relacionadas vide item 16 do Formulário de Referência.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora não possui funcionários e não possui política de recursos humanos.

Para maiores informações sobre o número de funcionários a política de recursos humanos vide o item 14 do Formulário de Referência da Emissora.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, Ápice Securitizadora S.A, Gaia Securitizadora S.A. e Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 últimos exercícios sociais

KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco. Prestação de serviços de revisão das informações trimestrais de todos os trimestres de 2015, 2016, 2017 e para o 1º, 2º e 3º trimestres de 2018; auditoria das demonstrações anuais do ano de 2015, 2016 e 2017, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro serviço a Emissora.

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Os principais Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos na Seção “6. Riscos Relacionados à Emissora” deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

"AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO SÃO APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA."

12.1.1. Breve Histórico

Aliansce Shopping Centers S.A.

A Aliansce Shopping Centers S.A. iniciou suas operações em 2004, por meio de uma *joint venture* entre o Sr. Renato Feitosa Rique, que possui mais de 30 (trinta) anos de experiência no setor de shopping centers e cuja família foi uma das pioneiras no mercado nacional de shopping centers, e a General Growth Properties, Inc. ("General Growth Properties"), uma das maiores companhias abertas do segmento imobiliário nos Estados Unidos da América, que participa e administra um portfólio de mais de 39 (trinta e nove) *shopping centers*.

Em 2004 a Aliansce Shopping Centers S.A. possuía 2 (dois) *shopping centers* próprios e administrava mais 7 (sete) *shopping centers* de terceiros.

Em 29 de janeiro de 2010, as ações da Aliansce Shopping Centers S.A. passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob o código "ALSC3", e, em abril de 2012, a companhia realizou a aquisição de controle em 5 (cinco) shopping centers ao comprar a maior sócia neste portfólio.

Em dezembro de 2012, a Aliansce Shopping Centers S.A. realizou nova oferta pública, de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão, totalizando o montante total de R$447,6 milhões.

Em julho de 2013, a Aliansce Shopping Centers S.A. comunicou ao mercado a celebração de contrato de alienação da participação acionária detida pela General Growth Properties em parte para a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB"), parte para a Rique Empreendimentos e Participações Ltda., empresa detida pelo Sr. Renato Rique e parte para os diretores da Devedora Delcio Mendes e Henrique Cordeiro Guerra Neto. A CPPIB é uma organização profissional de gestão de investimento, que investe os fundos do Canada Pension Plan, um dos maiores fundos de pensão do mundo.

Nos anos que se seguiram, a Aliansce Shopping Centers S.A. anunciou a alienação do Boulevard Corporate Tower (fevereiro de 2014), concluiu a venda parcial de sua participação no Via Parque Shopping (setembro de 2015) e a aquisição de 2,2% do Shopping da Bahia (dezembro de 2015).

Em setembro de 2016, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado um aumento de capital privado, totalizando montante de R$600 milhões.

Nos últimos anos, a Aliansce Shopping Centers S.A. anunciou a conclusão da aquisição de 25,1% de participação no Shopping Leblon (outubro de 2016), de 5,0% do Boulevard Belém e de 25,0% do Parque Shopping Belém (abril de 2017), bem como a aquisição de 100% das quotas do CTBH Fundo de Investimentos Imobiliário, proprietário do Boulevard Corporate Tower, anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte (maio de 2017), a venda de 24,0% da participação no Caxias Shopping (dezembro de 2017), a celebração de acordo para alienação do Boulevard Corporate Tower (novembro de 2018) e a aquisição de participação de 4,9% do Shopping Leblon (maio de 2019).

Sonae Sierra Brasil S.A.

A Sonae Sierra Brasil Ltda. foi constituída, em junho de 2003, como sucessora das atividades do grupo português Sonae Sierra no Brasil, tendo, nos anos subsequentes à sua constituição, inaugurado o Boavista Shopping (abril de 2004) e adquirido participação nos Shopping Centers Plaza Sul (novembro de 2005), Metrópole, Tivoli e Plaza Sul (janeiro e junho de 2007).

Em maio de 2008, a Sonae Sierra Brasil Ltda. foi transformada em sociedade anônima tendo sua razão social alterada para "Sonae Sierra Brasil S.A.", e, na sequência, a companhia inaugurou o Manauara Shopping (abril de 2009) e adquiriu participação adicional no Shopping Metrópole (outubro de 2009), bem como inaugurou a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping (novembro de 2010).

Em fevereiro de 2011, foi realizada a abertura de capital da Sonae Sierra Brasil S.A. e iniciada a negociação das ações da companhia (SSBR3) na B3.

Nos anos que se seguiram, houve a inauguração da expansão dos Shoppings Campo Limpo (setembro de 2011) e Metrópole (novembro de 2011), a inauguração do Uberlândia Shopping (março de 2012), a aquisição de participação adicional no Franca Shopping (outubro de 2012) e a venda das participações da Sonae Sierra Brasil S.A. no Pátio Brasil Shopping, Shopping Penha e Tivoli Shopping (novembro de 2012).

Mais recentemente, foram inaugurados o Boulevard Londrina Shopping e o Passeio das Águas Shopping (maio e outubro de 2013, respectivamente), concluída a venda do Boavista Shopping (março de 2016) e a compra de participação adicional de 30% no Plaza Sul (abril de 2019).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

A Devedora é resultado da combinação dos negócios da Aliansce Shopping Centers S.A. e da Sonae Sierra Brasil S.A. Em 25 de junho de 2019, foi aprovada pelas Assembleias Gerais Extraordinárias da Aliansce Shopping Centers S.A. e da Sonae Sierra Brasil S.A. a combinação dos seus negócios, por meio da incorporação da Aliansce Shopping Centers S.A. pela Sonae Sierra Brasil S.A., mediante o cumprimento de condições previstas no Protocolo e Justificação de Incorporação e no Acordo de Associação, ambos celebrados em 6 de junho de 2019 entre as administrações da Aliansce Shopping Centers S.A. e da Sonae Sierra Brasil S.A.

A Devedora acredita que a combinação dos negócios é capaz de gerar uma alta complementariedade, com amplo potencial de sinergias e de ganhos de eficiência, além de integração comercial e operacional, e, em especial, permitindo o fortalecimento dos investimentos e da qualidade dos serviços de administração de Shopping Centers. Com a combinação de negócios, acreditamos combinar as forças das duas empresas levando a Devedora a outro patamar de performance.

Em 5 de agosto de 2019, os Conselhos de Administração da Aliansce Shopping Centers S.A. e da Sonae Sierra Brasil S.A. confirmaram a efetiva consumação da combinação dos negócios, com a consequente extinção da Aliansce Shopping Centers S.A. e a sucessão, pela Sonae Sierra Brasil S.A., de todos os seus bens, direitos e obrigações. Na mesma data, a Devedora passou a adotar a denominação social "Aliansce Sonae Shopping Centers S.A." e o novo estatuto social da Devedora, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de junho de 2019, passou a ter eficácia. Na mesma data, as ações de emissão da Devedora passaram a ser negociadas na B3 com o novo código de negociação "ALSO3" e nome de pregão "AlianscSonae". O novo estatuto social da Devedora foi ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária de acionistas em 23 de outubro de 2019.

Como resultado do anúncio da combinação de negócios e expectativa positiva para a nova empresa combinada, em 3 de julho de 2019, a agência de classificação de risco Fitch Ratings elevou o *rating* de crédito da Devedora para "AAA(bra)". A elevação do *rating* seguiu o anúncio de que o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) aprovou, sem restrições, a combinação de negócios das duas companhias, em 1º de julho de 2019. O rating "AAA(bra)" foi afirmado em 2 de junho de 2020 com perspectiva estável.

Em linha à estratégia de gestão de portfólio e crescimento da Devedora, logo após a consumação da combinação de negócios, a Devedora anunciou, em 29 de agosto de 2019, a aquisição de participações adicionais no Shopping Taboão, Shopping Grande Rio e da Loja C&A no Shopping da Bahia concluída no 4º trimestre de 2019 e, em 22 de outubro de 2019, anunciou a venda das participações no Shopping West Plaza, concluída em dezembro de 2019, no Shopping Santa Úrsula concluída em janeiro de 2020 e a redução das participações no Boulevard Shopping Campos e Parque Shopping Belém concluídas em março de 2020.

Em dezembro de 2019, a Devedora realizou oferta pública de distribuição primária de ações, com esforços restritos de colocação, realizada em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM nº

476, de 16 de janeiro de 2009. Na referida data, o preço por ação foi de R$43,00 (quarenta e três reais), e a oferta representou um aumento no capital social da Devedora no montante de R$1.190.769 mil mediante a emissão de 27.692.308 (vinte e sete milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trezentas e oito) ações ordinárias, passando o capital social de R$3.000.000 mil, dividido em 238.080.470 (duzentos e trinta e oito milhões, oitenta mil, quatrocentas e setenta) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, para R$4.190.769 mil, dividido em 265.772.778 (duzentos e sessenta e cinco milhões, setecentos e setenta e dois mil, setecentas e setenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A figura abaixo ilustra de forma resumida os principais eventos ocorridos desde a origem do grupo no ano de 1975:

12.1.2. Principais Atividades da Devedora

Visão Geral

A Devedora é a maior administradora de shopping centers do Brasil, em termos de área bruta locável ("ABL") administrada, conforme levantamento de respectivos Relatórios de Resultados divulgados pelas empresas do setor de shopping listadas na B3. A Devedora é resultado da combinação de negócios entre a Aliansce Shopping Centers S.A. e a Sonae Sierra Brasil S.A., concluída em 05 de agosto de 2019 ("Combinação de Negócios" ou "Incorporação"). Essa combinação dos negócios proporcionou à Devedora um portfólio diversificado e de maior escala.

A Devedora atua desde o planejamento e desenvolvimento do projeto até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e operacional de shopping centers, contando com o apoio de um time de gestão com sólida experiência no mercado de shopping centers, formado por profissionais experientes vindos da Aliansce Shopping Centers S.A. e da Sonae Sierra Brasil S.A. Além disso, contamos com o suporte de acionistas que são referência no setor, criando grande reconhecimento do mercado.

Dando continuação à combinação de negócios, os próximos passos da Devedora estão voltados ao processo de integração, à captura de sinergias e à revisão do portfólio de *shopping centers*.

A estratégia da Devedora é focar em gerir e deter participação em *shoppings* considerados "dominantes", que são posicionados como líderes ou co-líderes em suas áreas de influência, localizados em regiões de alta densidade populacional e/ou com determinado nível de demanda qualificada, que se refere à demanda dos consumidores pelos segmentos de vestuário e acessórios, calçados, alimentação, artigos do lar e artigos diversos.

Pilares Estratégicos

ASPIRAÇÃO ALIANSCE SONAE: EMPRESA REFERÊNCIA EM SHOPPING CENTERS DO BRASIL

Tentar oferecer a melhor experiência aos consumidores (entretenimento, serviço, bem-estar e lojas), ter os melhores pontos, ser a melhor parceira dos lojistas, a melhor empresa para se trabalhar e a melhor opção para os investidores, com responsabilidade socioambiental.

Liderança Aliansce Sonae

SHOPPINGS LÍDERES E CO-LÍDERES EM SEUS MERCADOS

Localizados em áreas de influência primárias e secundárias com alta densidade e/ou renda qualificada.

ALTA DENSIDADE: Mais de 6.000 pessoas/km² (ou mais de 400.000 pessoas no total)

RENDA QUALIFICADA: Demanda de consumo da região acima de R$ 2,5 bilhões

A Aliansce Sonae classifica seus shoppings em ativos líderes, ativos com potencial para liderança e ativos sem potencial para liderança.

Ativos COM potencial para liderança: Avaliar investimentos parciais

Ativos SEM potencial para liderança: Avaliar possibilidade de desinvestimento

Fonte: Apresentação Institucional Maio 2021 (disponível em https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/40916dc4-98e2-3294-2df1-0fd3d5f8ede9?origin=1)

Estratégia Digital e Omnichannel Aliansce Sonae

A Estratégia Digital da Devedora é pautada em reforçar a relevância de seus shoppings para os consumidores finais, apoiando os parceiros e lojistas no seu processo de digitalização e provendo soluções omnichannel.

Estratégia de convergência de pessoas para nossos shoppings, experiências entre os canais e oportunidades para nossos lojistas.

1. Aprimorar a EXPERIÊNCIA do cliente
2. Aprofundar o CONHECIMENTO sobre o cliente
3. Implementar estratégia DATA-DRIVEN
4. Prover plataforma OMNICHANNEL

Smart site Shoppings Aliansce Sonae

O QUE É UM SMARTSITE (WEBAPP)?

O Smartsite é um site que se comporta como aplicativo, sem que o usuário precise realizar qualquer download, e proporciona jornada mais fluida de navegação.

QUAL O BENEFÍCIO DA SOLUÇÃO SMARTSITE?

Os sites dos shoppings Aliansce Sonae são controlados por uma plataforma única.

A tecnologia é responsável por facilitar a integração com parceiros estratégicos e, através de uma plataforma própria de APIs, permite que as atualizações sejam realizadas de forma sincronizada para todo o portfólio, com precisão e capacidade de lançamento de produtos de maneira mais ágil, eficaz e em escala.

SERVIÇOS SMARTSITE

Os Smartsites dos shoppings Aliansce Sonae oferecem uma série de serviços online, promovendo conforto e conveniência para o consumidor

Fonte: Apresentação Institucional Maio 2021 (disponível em https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/40916dc4-98e2-3294-2df1-0fd3d5f8ede9?origin=1)

Jornada de Análise de Dados

Fonte: Apresentação Institucional Maio 2021 (disponível em https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/40916dc4-98e2-3294-2df1-0fd3d5f8ede9?origin=1)

Ambiental

A Devedora busca honrar seu compromisso ambiental ao maximizar o aproveitamento dos recursos naturais, investindo no consumo ecoeficiente de água e energia, bem como realizando a gestão adequada dos resíduos e promovendo campanhas permanentes em cada um dos shoppings.

Adicionalmente, todos os projetos de expansão e desenvolvimentos nos shoppings estão alinhados aos mais altos conceitos de sustentabilidade.

Fonte: Apresentação Institucional Maio 2021 (disponível em https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/40916dc4-98e2-3294-2df1-0fd3d5f8ede9?origin=1)

Social

A Devedora busca honrar seu compromisso social ao investir na educação em todas as suas formas, colocando a sua capilaridade e poder difusor à disposição do bem-estar da população, com o objetivo de transformar a realidade das comunidades em que atua, permitindo que elas possam se inserir com dignidade na sociedade brasileira.

Para alcançar esse objetivo, a Devedora é patrocinadora do Museu de Arte Moderna (MAM) do Rio de Janeiro e do projeto ArtRio Educação, apoiadora oficial do Time Brasil (equipe olímpica brasileira) e do Instituto Reação. E, também possui parcerias com diversas instituições, como, por exemplo, o Instituto da Criança e o Instituto Iris.

Fonte: Relatório Socioambiental 2019. https://www.alianscesonae.com.br/wp-content/uploads/2021/03/Relatorio_SocioAmbiental2019.pdf)

Portfólio de Shoppings Centers

A Devedora possuí atualmente um portfólio de 39 (trinta e nove) *shoppings centers*, dos quais (i) 27 (vinte e sete) são detidos pela Devedora - Via Parque Shopping, Shopping Leblon, Shopping Grande Rio, Caxias Shopping, Carioca Shopping, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Boulevard Shopping Campos, Boulevard Shopping Bauru, Franca Shopping, Parque D. Pedro Shopping, Plaza Sul Shopping, Shopping Campo Limpo, Shopping Metrópole, Shopping Taboão, Shopping da Bahia, Boulevard Shopping Brasília, Boulevard Shopping Belém, Parque Shopping Belém, Boulevard Londrina Shopping, Passeio das Águas Shopping, Boulevard Shopping Belo Horizonte, Uberlândia Shopping, Boulevard Shopping Vila Velha, Manauara Shopping, Parque Shopping Maceió, e Shopping Parangaba, e (ii) 12 (doze) detidos por terceiros e administrados pela Devedora - Boulevard Shopping Feira de Santana, Boulevard Shopping Vitória da Conquista, Parque Shopping Bahia, Pátio Alcântara, Recreio Shopping, São Gonçalo Shopping, Passeio Shopping, Santa Cruz Shopping, Montes Claros Shopping, Shopping Praça Nova Araçatuba, Shopping West Plaza e Shopping Praça Nova Santa Maria. No total, o portfólio da Devedora representa 1.440 mil m² de ABL administrada e 805 mil m2 de ABL própria em 12 (doze) estados do Brasil e no Distrito Federal.

Nota 1: Relatório de resultados 4T20;
Nota 2: Relatório de resultados 1T21;
Nota 3: Relatório de resultados 4T19.

Fonte: Apresentação Institucional Maio 2021 (disponível em https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/40916dc4-98e2-3294-2df1-0fd3d5f8ede9?origin=1)

O quadro abaixo apresenta as principais informações sobre os *shopping centers* que compõem o portfólio da Devedora:

Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	88,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.661	34.661	93,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.177	31.338	97,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizont	MG	70,0%	41.672	29.170	97,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	18.015	9.008	99,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.066	20.299	96,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.868	9.467	93,4%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.772	34.772	97,5%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.074	18.248	97,7%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	97,5%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	98,4%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.870	64.704	96,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	34.130	17.406	98,1%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.214	19.607	97,5%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	77.581	77.581	86,5%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	88,8%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	94,2%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	97,7%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,0%	70.669	50.203	96,7%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.813	21.406	96,4%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	30,0%	26.547	7.964	97,7%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.712	28.712	93,2%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	94,7%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	99,3%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.726	53.726	95,3%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,2%	57.000	22.361	94,7%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total Próprios		**70,3%**	**1.144.064**	**804.718**	**95,2%**	

(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

Shoppings Administrados	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Boulevard Shopping Feira de Santa	BA	-	19.996	-	-	A/C
Boulevard Shopping Vitória da Cor	BA	-	19.358	-	-	A/C
Montes Claros Shopping	MG	-	45.888	-	-	A/C
Parque Shopping Bahia	BA	-	51.600	-	-	A/C
Passeio Shopping	RJ	-	7.653	-	-	A/C
Pátio Alcântara	RJ	-	8.057	-	-	A/C
Recreio Shopping	RJ	-	20.359	-	-	A/C
Santa Cruz Shopping	RJ	-	4.911	-	-	A/C
São Gonçalo Shopping	RJ	-	37.192	-	-	A/C
Shopping Praça Nova Araçatuba	SP	-	21.503	-	-	A/C
Shopping Praça Nova Santa Maria	RS	-	22.065	-	-	A/C
Shopping West Plaza	SP	-	37.404	-	-	A/C
Total Administrados			**295.986**			

(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

Lojas C&A	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
C&A Grande Rio	RJ	100,0%	2.108	2.108	100,0%	n/a
C&A Naciguat	BA	77,5%	5.246	4.066	100,0%	n/a
C&A Carioca	RJ	100,0%	2.041	2.041	100,0%	n/a
Total C&A		**87,4%**	**9.395**	**8.215**	**100,0%**	**n/a**

(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

Fonte: Relatório de Resultados 1T/21 (disponível em https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1) e Formulário de Referência, 2021 Versão 3

A distribuição geográfica do total de shoppings centers administrados, ao final de março de 2021, por região, era a seguinte: 31% no estado do Rio de Janeiro, 26% no estado de São Paulo, 23% nas regiões Norte e Nordeste e 20% em outras regiões.

O mapa abaixo mostra a disposição geográfica dos shopping centers próprios e administrados pela Devedora:

* Excluindo os estados do Rio de Janeiro e São Paulo

Fonte: Apresentação Institucional Maio 2021 (disponível em https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/40916dc4-98e2-3294-2df1-0fd3d5f8ede9?origin=1)

12.1.3. Informações sobre segmentos operacionais

Produtos e Serviços Comercializados

As informações por atividades são divididas pela Devedora da seguinte forma: (i) Atividades de Shopping Center, subdivididas em Aluguel e Estacionamento; e (ii) Prestação de Serviços.

(i) Atividades de Shopping Center

A receita de aluguéis é a fonte primária dos recursos da Devedora que se refere ao arrendamento operacional dos Shopping Centers classificados como propriedade para investimento pela Devedora. Cabe ressaltar que esta fonte de receita inclui os aluguéis, cessão de direito de uso ("CDU") e receita de taxa de transferência.

A receita de estacionamentos refere-se à exploração da área em torno do Shopping Center, que pode ser tanto administrado diretamente pela Devedora ou explorado por terceiros. A cobrança de estacionamento é uma importante ferramenta comercial que contribui para o aumento do tráfego de clientes e de resultados comerciais. A receita dos estacionamentos é proveniente do aluguel do espaço, quando este é operado por terceiros, ou da própria receita da prestação de tal serviço, quando operado pela própria Devedora. A cobrança de estacionamento representa receita adicional à Devedora.

(ii) Prestação de Serviços

A atividade das receitas de prestação de serviços compreende os serviços de comercialização de lojas vagas, mall e merchandising, administração e incorporação/planejamento.

As atividades de merchandising e de comercialização dos espaços promocionais são realizadas por meio de painéis publicitários internos e externos, quiosques e stands. Os espaços para merchandising, nos últimos anos, transformaram-se em uma poderosa ferramenta de comunicação, possibilitando inúmeras opções de publicidade, tanto indoorquanto outdoor.

A administração monitora de forma separadaos resultados operacionais de suas unidades de negócio a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada atividade é medido com base no lucro/prejuízo operacional de suas Demonstrações Financeiras

Consolidadas. Não obsta dizer que os financiamentos (incluindo receita e despesa financeira) e os impostos sobre os lucros não são alocados as atividades operacionais, por serem administrados pela Devedora. As receitas e custos dentro do grupo são eliminadas por ocasião da consolidação.

Adicionalmente, informamos que a segmentação dos ativos e passivos, bem como a apuração do lucro líquido não são aqui divulgados, pois não são objeto de análise por segmento operacional pela administração da Devedora.

(iii) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Devedora

Receita Líquida (R$ milhares)	Exercício encerrado em (31/12/2020)	%	Período findo em 31/03/2021	%
Aluguel	647.347	81,16%	161.673	82,07%
Estacionamento	92.756	11,63%	18.042	9,16%
Serviços	57.482	7,21%	17.280	8,77%
Total	797.585	100%	196.995	100%

Fonte: Formulário de Referência, 2021 Versão 3 / Demonstrações Financeiras 1º ITR/21

12.1.3.1 Atividades de Shopping Center

O funcionamento de um *shopping center* está normalmente sob a responsabilidade de empresas administradoras, frequentemente associadas aos empreendedores. A propriedade das lojas confere aos administradores/empreendedores maior poder de decisão e controle da gestão das estratégias estabelecidas em relação aos lojistas. Nas operações de um *shopping center* também estão envolvidos fornecedores e prestadores de serviços ligados às áreas de computação, paisagismo, decoração, equipamentos de segurança, estacionamento e lazer.

A principal receita dos administradores e empreendedores de uma unidade em funcionamento advém do aluguel cobrado conforme contratos com duração negociada entre as partes. O valor deste aluguel é definido por referências de mercado em função da área ou por um valor calculado em função das vendas mensais, individuais ou globais, o que for maior, podendo variar também conforme o ano da locação e tipo de loja em questão.

Em meses de alto volume de vendas, o shopping realiza auditorias internas em lojas selecionadas, com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado.

Outras receitas podem ser obtidas com a utilização de áreas comuns, destinando-as a merchandising, para quiosques ou semelhantes, alugadas temporariamente, além do faturamento proveniente da cobrança de estacionamento. A receita dos estacionamentos é proveniente do aluguel do espaço respectivo que é operado por terceiros ou pela própria receita da prestação de tal serviço, quando operado pela Devedora. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas entre os lojistas, que pagam o condomínio e contribuem para um fundo de promoção.

As participações em *Shopping Centers* se dão por meio de sociedades de propósito específico, fundos de investimento imobiliário ("FIIs") e participação direta em condomínios "pro-indiviso", edilício e consórcios.

Segue, abaixo, os principais *Shopping Centers* do portfólio da Devedora com base na relevância sobre o resultado operacional líquido (NOI) do último exercício fiscal.

Bangu Shopping

A Devedora detém 100% de participação do Bangu Shopping no Rio de Janeiro-RJ. Inaugurado em 30 de outubro de 2007, o Bangu Shopping é o primeiro Shopping Center do bairro de Bangu, na cidade do Rio de Janeiro, ocupando o terreno e as edificações tombadas pelo Patrimônio Histórico, da antiga Fábrica de Tecidos Bangu. Com um mix de lojas bem diversificado, as suas principais Lojas Âncora são: Riachuelo, Marisa, Casa & Vídeo, Casas Bahia, C&A, Ponto Frio, Cinesystem, Leader Magazine, Lojas Americanas,

Leroy Merlin, e Renner. Além disso, a Universidade UNISUAM e o Theatro Bangu Shopping estão localizados nas dependências do shopping. Atende a mais de 1.5 milhões de clientes mensais e ABL de aproximadamente 58 mil m².

Boulevard Shopping Belém

A Devedora detém 79,99% de participação do Boulevard Shopping Belém localizado na cidade de Belém-PA. Inaugurado em 17 de novembro de 2009, o shopping possui 39,1 mil m² de ABL, capacidade para 300 lojas e um mix com operações exclusivas, tais como: Farm, MAC, Schutz, Sunglass Hut, Swarovski, Tommy Hilfiger, Valisere, entre outras.

Boulevard Shopping Belo Horizonte

A Devedora detém 70% de participação do Boulevard Shopping Belo Horizonte na cidade de Belo Horizonte-MG. Inaugurado em 26 de outubro de 2010, possui 41,7 mil m² de ABL, conta com algumas das maiores redes varejistas com presença no Brasil, tais como Renner, Riachuelo, C&A, Zara, Tok & Stok e Centauro. No total são mais de 180 lojas, sendo 5 âncoras e 9 megalojas. O Shopping conta com um hipermercado Carrefour, 6 salas de cinema Multiplex, atraindo em média 1,0 milhão de clientes por mês, em 2019

O Boulevard Corporate Tower é uma torre de escritórios de alto padrão com aproximadamente 20,1 mil m² de área locável, distribuídos em 17 andares.

Em novembro de 2018, foi celebrado entre CTBH e Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento – FII ("Kinea") o instrumento particular de compromisso de venda e compra, no qual, Kinea se comprometeu a adquirir o empreendimento Boulevard Corporate Tower, de propriedade de CTBH, pelo preço total de R$190 milhões, com ajuste de até R$5 milhões (para mais ou para menos), a depender da performance de um locatário com contrato de compartilhamento de receita. Essa transação foi dividida em três etapas, a primeira etapa ocorreu em dezembro de 2018 no qual o fundo alienou 9 andares do total de 17 andares da Boulevard Corporate Tower pelo montante de R$ 104 milhões, com baixa do custo correspondente, no montante de R$95,8 milhões e gerando um ganho no montante de R$8,2 milhões, o qual encontra-se registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de outras receitas (despesas). Devido a esta negociação, a Devedora classificou a Boulevard Corporate Tower como um Ativo Não Circulante Mantido Para Venda em 31 de dezembro de 2018 no montante de R$80,4 milhões. A segunda etapa ocorreu em fevereiro de 2019 com a alienação de 4 andares, e o recebimento da terceira tranche ocorreu em fevereiro de 2020, no montante de R$ 52,2 milhões.

Carioca Shopping

A Devedora detém 100% de participação do Carioca Shopping no Rio de Janeiro-RJ. Inaugurado em 2001, ABL de 34,7 mil m², está localizado no bairro de Vicente de Carvalho, na cidade do Rio de Janeiro. O Carioca Shopping possui em torno de 200 lojas, sendo ancorado pelo Hipermercado Extra, Cinemark, Leader Magazine, Lojas Americanas, C&A, Marisa, Ponto Frio, Casas Bahia, Casa & Vídeo e Casa & Lazer.

Em 2013, foram concluídas as obras de revitalização e, em 2015, foi inaugurada a primeira grande expansão que acrescentou ao Carioca Shopping 30 novas lojas, entre grandes redes de varejo, restaurantes e marcas famosas como Outback, Renner e Ri Happy. No mesmo ano, foi inaugurada a Área Gourmet, no 2º piso, que trouxe quatro novos restaurantes ao empreendimento proporcionando uma experiência gastronômica diferenciada para os clientes. Além disso, o Shopping conta com uma unidade da academia Smart Fit, um campus da Universidade Unigranrio e a Alba Saúde, que oferece consultas médicas e odontológicas e exames laboratoriais e de imagem a preços populares, consolidando-se, assim, cada vez mais como um Shopping multiuso, moderno e confortável.

Seguindo a tendência mundial de empreendimentos com múltiplas atividades, o Carioca Shopping inaugurou, em 2016, a primeira torre do Carioca Offices: o moderno empreendimento comercial, que conta com 720 salas divididas em duas torres com serviços de inteligentes, projetado para negócios e serviços, trazendo mais facilidades para a região da Vila da Penha que cresce e se valoriza a cada dia.

Caxias Shopping

A Devedora detém 65% de participação do Caxias Shopping no Rio de Janeiro-RJ. Inaugurado em novembro de 2008, o Caxias Shopping é considerado o principal centro de compras e lazer do município e possui mais de 120 lojas, ocupando aproximadamente 28 mil m2 de ABL, atendendo quase 1 milhão de clientes por mês.

O shopping encontra-se próximo a grandes empresas como o jornal "O Globo" e centro de distribuição do Carrefour, instalado às margens da Rodovia Washington Luiz, que liga o Rio de Janeiro à região serrana e a vários eixos viários do estado do Rio de Janeiro (Rodovia Presidente Dutra, Avenida Brasil, Linhas Vermelha e Amarela e Arco Metropolitano), sua localização facilita o acesso de todos os moradores da Região Metropolitana do Rio. Com isso, sua área de influência ultrapassa os limites de Duque de Caxias e atinge 1,3 milhões de habitantes de municípios vizinhos e bairros do Rio de Janeiro.

Manauara Shopping

A Devedora detém 100% do Manauara Shopping, localizado na cidade de Manaus-AM. Inaugurado em 7 de abril de 2009, o Manauara Shopping possui 47,2 mil m² de ABL e 234 operações, entre elas grandes redes nacionais, como Renner, Riachuelo, C&A e Centauro, e as principais redes locais, como Bemol, Ramson's e Info Store. O empreendimento possui 2.750 vagas de estacionamento, incluindo as vagas preferenciais. O Manauara divide a liderança de pesquisas "Top of Mind" com seu maior concorrente, o Amazonas Shopping, mesmo sendo 18 anos mais novo que seu principal concorrente, e considerando as regiões mais próximas aos dois empreendimentos, o Manauara é o mais lembrado pela população por ampla vantagem.

Parque D. Pedro Shopping

A Devedora detém 51% de participação do Parque Dom Pedro Shopping em Campinas-SP. Inaugurado em março de 2012, o shopping está estrategicamente localizado na rodovia D Pedro I, na região metropolitana de Campinas. O shopping possui 390 lojas distribuídas por dois pisos, totalizando ABL de 126,9 mil m² , com um mix que inclui grandes varejistas, como Zara, Renner, Riachuelo, C&A, Decathlon, Centauro, Etna, Magazine Luzia, Casas Bahia, Forever 21, Ikesaki, Cinema Kinoplex, entre outros e conta com uma área de estacionamento de 8.000 vagas. O projeto arquitetônico do Parque D. Pedro Shopping incorpora elementos de um parque, com cada uma das cinco entradas abordando diferentes elementos da natureza: pedras, árvores, flores, colinas e água. No segmento de lazer, o Parque D. Pedro possui um cinema da rede Kinoplex com 15 salas, além de um parque diversões com 6.693 m². Em 2019, o Parque D. Pedro recebeu aproximadamente 19 milhões de visitantes.

Parque Shopping Belém

A Devedora detém 51% de participação do Parque Shopping Belém localizado no vetor de crescimento da cidade de Belém-PA. Inaugurado em 25 de abril de 2012, o shopping possui 34,1 mil m² de ABL com mais de 130 lojas, sendo 10 âncoras (C&A, Lojas Americanas, Marisa, Renner, Le Biscuit, Riachuelo, IPOG, Unama, Selfit e Studio Z) e 2 megalojas (Ri Happy e Centauro).

Parque Shopping Maceió

A Devedora detém 50% de participação do Parque Shopping Maceió na cidade de Maceió-AL. A sócia da companhia no empreendimento é a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. Inaugurado em 2013, o shopping está instalado em um terreno de aproximadamente 100 mil m² e possui 39,2 mil m² de ABL com mais de 200 lojas. O empreendimento apresenta um mix diversificado com âncoras como C&A, Lojas Americanas, Renner, Riachuelo, Tok & Stok, Centauro, Animale, a rede de cinema Cinesystem, entre outras. Destaca-se também a gastronomia diversificada do shopping, que conta como grande uma praça de alimentação com vista para o mar e com restaurantes de praça própria como Outback Steakhouse, Armazém Guimarães e o Castro Bistrô Bar.

Plaza Sul Shopping

A Devedora detém 90% de participação do Shopping Plaza Sul em São Paulo-SP. Inaugurado em 1994, o shopping está localizado numa avenida de alto fluxo, possui 1500 vagas de estacionamento, totalizando 24

mil m² de ABL, com um total de 207 lojas, entre as quais, C&A, Renner, Fast Shop, Outback, Hering, Lojas Americanas. O Plaza Sul recebeu, em 2019, 6,9 milhões de visitantes.

Shopping da Bahia

A Devedora detém 71,04% de participação do Shopping da Bahia localizado em Salvador-BA. Pelos cálculos da Devedora, o Shopping da Bahia conta com mais de 3,5 milhões de consumidores mensais, segundo controles de fluxo de pedestre e de carros. O Shopping da Bahia recebe um fluxo anual estimado de 40 milhões de visitantes e possui mais de 400 lojas distribuídas na ABL de 70,6 mil m².

Desde sua inauguração, em 05 de dezembro de 1975, o empreendimento conquistou lugar de destaque na rotina da capital baiana, tendo recebido o prêmio de Top of Mind pela Marketing Consultoria por 20 anos consecutivos.

Shopping Grande Rio

A Devedora detém 50,0% de participação do Shopping Grande Rio, localizado em São João de Meriti-RJ e inaugurado em novembro de 1995. O shopping é o maior centro de compras da Baixada, sendo a opção mais completa, com aproximadamente 180 lojas distribuídas em 43 mil m² de ABL, contando com grandes marcas, como Riachuelo, C&A, Renner, Ponto Frio, Lojas Americanas, Casas Bahia, Casa & Vídeo, Leader, Casa & Lazer, Decathlon e Outback. Além disso, o Shopping conta com amplo estacionamento, uma unidade do Rio Poupa Tempo, Extra Hipermercados, academia Smart Fit, um campus da Universidade Anhanguera, Casa Show e 6 salas de cinema digital, sendo 3 salas 3D.

Shopping Leblon

A Devedora detém 51,0% de participação do Shopping Leblon no Rio de Janeiro-RJ. Desde sua inauguração, em 2006, o shopping vem atraindo mensalmente mais de 600 mil consumidores das classes A e B. Com uma ABL de 26,5 mil m², o shopping contém um mix com mais de 190 lojas, tais como, Le Lis Blanc, Zara, Pandora, Animale, Richards, Osklen e Reserva, possui, ainda, salas de cinema Kinoplex, Animasom e Body Tech Kids.

Shopping Metrópole

A Devedora detém 100% de participação do Shopping Metrópole em São Bernardo do Campo-SP. Inaugurado em 1980, o shopping está localizado na confluência da principal rodovia que liga São Bernardo do Campo a São Paulo e da principal rodovia que liga os municípios de Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, também conhecidos pela sigla “ABC”. A região do ABC é um dos principais polos industriais do Brasil. O Shopping Metrópole tem 28,7 mil m² de ABL, perfazendo 173 lojas distribuídas num único piso térreo, possui aproximadamente 1.200 vagas e conta com lojas âncoras tais como Renner, C&A, Lojas Americanas, Marisa e Riachuelo, além de um cinema da rede Playarte e uma academia da rede Smart Fit. O Metrópole recebeu, em 2019, 8,2 milhões de visitantes.

No ano de 2019, o Metrópole passou por uma revitalização da praça de alimentação e na ambientação do mall, com o objetivo de melhor atender o público que buscava por conveniência e conforto.

Shopping Parangaba

A Devedora detém 40% de participação do Shopping Parangaba localizado na cidade de Fortaleza-CE. Inaugurado em 26 de novembro de 2013, o shopping possui 33,5 mil m² de ABL com mais de 200 lojas, sendo 07 âncoras (C&A, Marisa, Renner, Riachuelo, Magazine Luiza, Lojas Americanas e UCI). Além disso, conta com praça de alimentação completa com capacidade para 1.300 lugares e com opções consolidadas como Spoleto, Sal e Brasa, Burger King e uma das casas mais tradicionais de sorvete do Ceará, a 50 sabores. O empreendimento possui também acesso a diferentes modais de transporte público, sendo interligado ao Terminal de Ônibus do bairro, às estações do Metro e ao Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT).

Shopping Taboão

A Devedora detém 92% de participação do Shopping Taboão em Taboão da Serra-SP. Inaugurado em 10 de julho de 2002, o Shopping Taboão está localizado às margens da Rodovia Régis Bittencourt no estado de São Paulo, possui área total de 118,3 mil m², ABL de 37,1 mil m². Entre as suas principais lojas destacam-se as Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Besni, Telha Norte, Casas Bahia, Ponto Frio, Renner, Marisa e Marabráz. Além disso, o Shopping conta com um hipermercado Carrefour, 5 salas de cinema Cine Araújo, atraindo em média 1,5 milhão de clientes por mês, em 2019

Espaços locados para as Lojas C&A

Além dos Shopping Centers descritos acima, possuímos espaços que se encontram locados para a C&A em Shopping Centers em que possuímos participação ou administramos. A C&A está entre as 20 maiores varejistas do Brasil, segundo o site da revista Exame Agosto 2017 e tem como principal mercado a moda variada. Os espaços que possuímos e que estão locados para as Lojas C&A situam-se em três diferentes Shopping Centers, contendo as respectivas ABLs: (i) Shopping da Bahia, 5.246 m²; (ii) Shopping Grande Rio, 2.108 m²; e (iii) Shopping Carioca, 2.041 m².

Desenvolvimento de novos projetos e expansões

A Devedora busca um crescimento sólido, consistente com as oportunidades de mercado em cada região que atuamos ou esperamos atuar, por meio do desenvolvimento de novos Shopping Centers ou expansão dos Shopping Centers em que a Devedora já participa. O desenvolvimento de um Shopping Center é uma tarefa complexa que somente pode ser realizada por uma equipe de administradores experientes. Atualmente, a Devedora não é responsável pelo desenvolvimento de nenhum shopping center onde possua participação.

12.1.3.2 Prestação de Serviços

Administração

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica, bem como administração das atividades do dia-a-dia do Shopping Center, que compreendem a gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Ademais, a atividade de administração também envolve o estudo, planejamento e recomendação de expansões dos empreendimentos. As atividades de administração de Shoppings são realizadas por meio das prestadoras de serviços de administração da Devedora, que, no entanto, repassam às empresas especializadas uma parte substancial dos serviços, como limpeza, segurança, entre outros.

No âmbito das atividades de administração, a Devedora realiza um planejamento estratégico anual para cada Shopping Center administrado, a fim de identificar o foco de atuação para os 12 meses subsequentes, por meio da análise da concorrência, pontos fortes e fracos, oportunidades e ameaças, entre outros fatores internos e externos.

Além dos Shopping Centers em que detemos participação, administramos também Shopping Centers de terceiros o que, além de gerar receita adicional, nos possibilita alocar a equipe da Devedora e aumentar a escala. Adicionalmente, a administração de Shopping Centers de terceiros nos dá um conhecimento privilegiado sobre a propriedade, caso surja uma oportunidade de compra de participação no referido Shopping Center. Administramos, sem deter participação os seguintes Shoppings Centers: (i) Boulevard Shopping Feira de Santana, localizado na Avenida João Durval Carneiro, nº 3665, Caseb, Feira de Santana – BA ("Boulevard Shopping Feira de Santana Shopping"), (ii) Santa Cruz Shopping, localizado na Rua Felipe Cardoso, 540 - Santa Cruz, Santa Cruz – RJ ("Santa Cruz Shopping"), (iii) Passeio Shopping, localizado na Rua Viúva Dantas, 100 - Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ ("Passeio Shopping"), (iv) Shopping West Plaza, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, Água Branca- São Paulo – SP ("Shopping West Plaza"), (v) Pátio Alcântara na Praça Carlos Gianeli s/n – Alcântara, São Gonçalo – RJ ("Pátio Alcântara"), (vi) São Gonçalo Shopping na Av. São Gonçalo Shopping, 100 – São Gonçalo – RJ, (vii) Shopping Praça Nova Santa Maria na BR 287, nº 2.885 - Santa Maria – RS, (viii) Montes Claros Shopping na Av. Donato Quintino, 90 - Cidade Nova, Montes Claros – MG, (ix) Shopping Praça Nova Araçatuba na Rua Carlos Pereira da Silva, 6000 - Jardim Guanabara, Araçatuba - SP– , (x) Boulevard Shopping Vitória da Conquista na Av. Olívia Flores 2500, Candeias, Vitória da Conquista, Bahia e (xi) Recreio Shopping na Av. das Américas, 19019 – Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro – RJ, (xii) Parque Shopping Bahia, localizado na Rua Maria Isabel, s/n – Av. Beira Rio Lauro de Freitas – BA.

Comercialização

A comercialização de espaços nos shoppings da Devedora engloba comercialização de lojas, as atividades de merchandising e a comercialização de espaços nos shoppings não ocupados por lojas ("Espaços de Mall").

A atividade de comercialização de lojas de Shopping Centers engloba a implementação do Mix de Lojas planejado para cada Shopping Center, por meio da prospecção via corretores de lojas e grandes cadeias do varejo, com a finalidade de assegurar o alinhamento entre os objetivos da comercialização e a estratégia global de marketing de cada Shopping Center. O processo de comercialização é realizado visando a intermediação entre locador e possíveis locatários.

As atividades de merchandising e de comercialização dos Espaços de Mall se dão por meio de painéis publicitários internos e externos, quiosques e stands. A Devedora busca oferecer aos Shopping Centers oferta de produtos e serviços complementares ao mix de Lojas. Adicionalmente, os clientes utilizam os Shopping Centers da Devedora para lançamento e teste de novos produtos e serviços além de realizarem eventos nas áreas internas e nos estacionamentos, aumentando tráfego e gerando maiores resultados comerciais.

Desenvolvimento

Atualmente a Devedora é responsável pelo desenvolvimento de um shopping center de terceiro, o Parque Shopping Feira.

12.1.4 Negócios Extraordinários

2020

Em 17 de setembro de 2019, a Parque Shopping Maceió S.A. ("PSM"), uma subsidiária da Companhia, celebrou com a MRV Engenharia e Participações S.A ("MRV'). contrato de compra e venda de um terreno localizado na cidade de Maceió pelo valor de R$ 8.746.680,00. O pagamento ocorreu mediante emissão de nota promissória que foi novada mediante a celebração de escritura de novação e confissão de dívida, através da qual a MRV se obrigou pagar à PSM o percentual de 14,85% sobre o valor geral de vendas do empreendimento que será desenvolvido no Imóvel, segundo o pagamento de um preço mínimo de R$ 8.746.680,00, corrigido pelo IPCA dedes agosto de 2019.

Em 24 de agosto de 2020, a Companhia adquiriu participação de 50% no capital social de BG Malls Fazendas Urbanas em Shopping Centers S.A, pelo montante de R$ 2.500.000,00.

2019

Em 10 de dezembro de 2019, a Companhia alienou sua participação de 25% no Shopping West Plaza para a Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário pelo montante de R$ R$ 72.500.000,00, deixando de deter participação no referido empreendimento

Para mais informações, ver itens 7.1 e 15.7 do Formulário de Referência.

12.1.5 Contratos relevantes celebrados pela Devedora e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

A Devedora e suas controladas não celebraram contratos relevantes que não fossem diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

12.1.5 Cinco Principais Fatores de Risco da Devedora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Devedora e suas atividades estão descritos na seção "Fatores de Risco", item "Fatores de Risco Relacionados à Devedora", na página 117 deste Prospecto, sendo eles: (i) Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shoppings Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora; (ii) A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção; (iii) O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do controle da Devedora, o que poderia resultar em danos significativos

à imagem da Devedora e dos seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados; (iv) O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos seus Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos seus locatários e da capacidade da Devedora de manter altos níveis de ocupação; e (v) Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora.

12.2. INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA

12.2.1. Destaques Operacionais e Financeiros

ABL e Ocupação

Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Fonte: Relatório de Resultados 4T20 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/cd104011-b915-3cf2-f832-d290eeb81350?origin=1) e Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Efeitos COVID

Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Principais Indicadores Financeiros Gerenciais (não contábeis)

Nota 1: Receita de locação + CDU + resultado do estacionamento + outras receitas + receitas de serviços – impostos sobre faturamento - descontos e cancelamentos. Não considera os ajustes de aluguel linear.
Nota 2: Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos. Não considera os ajustes de aluguel linear.
Nota 3: EBITDA + gastos pré-operacionais +/(-) outras despesas/(receitas) não recorrentes + planos de incentivo de longo prazo. Não considera os ajustes de aluguel linear.
Nota 4: Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/(-) impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP. Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa inclusive linearização.
Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Nível de Endividamento

Saldo em:	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante (R$ Mil)	Tipo de Índice	Índice de Endividamento (*)
31/03/2021	3.204.946	Índice de Endividamento	41,847970%

(*) O índice de endividamento é calculado através da soma do passivo circulante e não circulante divido pelo patrimônio líquido.

Fonte: Demonstrações Financeiras 1T/21

Perfil da Dívida

Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Custo de Dívida e Alavancagem

Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Cronograma de Amortização

Fonte: Relatório de Resultados 1T21 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1)

Em 2020, a Devedora apresentou geração de caixa operacional de R$ 290,8 milhões, montante suficiente para arcar com todas as alocações de recursos ao longo do ano, mesmo diante das condições adversas enfrentadas no período.

A Devedora encerrou 2020 com cerca de R$ 1,4 bilhão em caixa.

12.2.2. Constituição da Devedora, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição da Devedora	08/07/2003
Forma de Constituição da Devedora	A Devedora foi constituída sob a forma de uma sociedade limitada, denominada Sonae Sierra Brasil Ltda. Em maio de 2008, a Devedora foi transformada em sociedade anônima. Em 5 de agosto de 2019, a razão social da Devedora foi alterada, após combinação de negócios da Aliansce Shopping Centers S.A. e da Sonae Sierra Brasil S.A.
Pais de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Indeterminado
Data de Registro CVM	01/02/2011

12.2.3. Estrutura Administrativa da Devedora

Nos termos do estatuto social, a estrutura administrativa da Devedora é composta pelo Conselho de Administração e pela Diretoria. Além disso, a Devedora também possui um Conselho Fiscal (quando instalado), bem como os Comitês não estatutários.

Governança

Um destaque das práticas de governança da Devedora é o alto percentual de equidade de gênero em posições de liderança: 43% do sexo feminino e 57% do sexo masculino. A participação feminina é bem acima da média do varejo de 24% do sexo feminino e 76% do sexo masculino – conforme pesquisa realizada pela consultoria Korn Ferry.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Devedora é um órgão de deliberação colegiada, que possui regimento próprio, responsável pela orientação geral dos seus negócios, incluindo a sua estratégia de longo prazo.

O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos pela Assembleia Geral, e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato unificado de 1 (um) ano, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, podendo ser reeleitos. No mínimo 2 (dois), ou 20% dos membros do Conselho de Administração, o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado.

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira Passaporte português nº P104739	Advogado	Conselho de Administração	28/04/2021	até AGO 2022
Luiz Alves Paes de Barros 272.014.578-53	Economista	Conselho de Administração	28/04/2021	até AGO 2022
Renato Feitosa Rique 706.190.267-15	Economista	Presidente do Conselho de Administração	28/04/2021	até AGO 2022
Volker Kraft 068.339.391-01	Empreendedor imobiliário	Conselho de Administração	28/04/2021	até AGO 2022
Hilary Jo Spann Passaporte nº 530647418	Arquiteta	Conselho de Administração	28/04/2021	até AGO 2022
Marcela Drigo 143.017.838-81	Engenheira	Conselho de Administração	28/04/2021	até AGO 2022
Alexandre Silveira Dias 158.558.418-55	Engenheiro Civil	Conselho de Administração	28/04/2021	até AGO 2022

Diretoria

Os diretores da Devedora são seus representantes legais, responsáveis principalmente pela administração cotidiana e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral de acionistas e pelo Conselho de Administração da Devedora.

A Diretoria, que não possui um regimento interno próprio, é composta de no mínimo 3 (três) e no máximo 9 (nove) Diretores, sendo (a) 1 (um) Diretor Presidente; e (b) de 1 (um) até 6 (seis) Diretores, sendo um necessariamente o Diretor de Relações com Investidores, sendo os demais Diretores sem designação específica, podendo ainda ser designados um Diretor Operacional, um Diretor de Integração, um Diretor Financeiro, um Diretor Jurídico, um Diretor de Investimentos e um Diretor de Desenvolvimento e M&A. Ainda, os Diretores poderão acumular cargos na Diretoria.

Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

Cumpre à Diretoria exercer as atribuições que a lei lhe conferir, especialmente o artigo 144, da Lei das Sociedades por Ações, praticar todos os atos necessários à consecução do objeto social, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes, além das determinações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração.

A Diretoria Executiva da Aliansce Sonae é formada por talentosos profissionais, com ampla experiência e reconhecidos pelo mercado. Os executivos são responsáveis pela definição e implementação das estratégias de negócio, com visão de curto, médio e longo prazo, promovendo os aspectos culturais da Companhia.

DIRETOR PRESIDENTE
Rafael Sales

DIRETOR DE OPERAÇÕES
Leandro Lopes

DIRETOR DE INTEGRAÇÃO
José Baeta Tomás

DIRETORA JURÍDICA
Paula Fonseca

DIRETOR FINANCEIRO
Carlos Correa

DIRETOR DE INVESTIMENTOS
Mauro Junqueira

DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
Mário Oliveira

DIRETORA DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES
Daniella Guanabara

DIRETORA DE GENTE & PERFORMANCE
Renata Correa

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Rafael Sales Guimarães 639.559.702-72	Advogado	Diretor Presidente	05/08/2019	05/08/2022
Paula Guimarães Fonseca 381.562.701-00	Advogada	Diretora Jurídica	05/08/2019	05/08/2022
Leandro Rocha Franco Lopes 662.711.261-20	Economista	Diretor Operacional	05/08/2019	05/08/2022
Daniella de Souza Guanabara Santos 070.618.677-01	Economista	Diretor de Relações com Investidores	05/08/2019	05/08/2022
Mauro Sérgio Junqueira de Araújo 757.474.216-20	Analista de sistemas	Diretor de Investimentos	05/08/2019	05/08/2022
Carlos Alberto Correa 042.392.808-26	Contador	Diretor Financeiro	05/08/2019	05/08/2022
José Manuel Baeta Tomás 803.791.250-72	Economista	Diretor de Integração	05/08/2019	05/08/2022
Mário João Alves de Oliveira 234.275.108-75	Engenheiro	Diretor de Desenvolvimento e M&A	05/08/2019	05/08/2022 Sim

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Eduardo Christovam Galdi Mestieri 398.427.698-28	Empresário	Membro efetivo do Conselho Fiscal	28/04/2021	até AGO 2022
Thiago Costa Jacinto 010.562.761-50	Empresário	Membro suplente do Conselho Fiscal	28/04/2021	até AGO 2022
Marcos Guazelli 577.456.920-91	Contador	Membro efetivo do Conselho Fiscal	28/04/2021	até AGO 2022
Jalton Dorneles de Souza 840.931.379-00	Administrador de empresas e contador	Membro suplente do Conselho Fiscal	28/04/2021	até AGO 2022
Marcelo da Silveira Ferreira 310.305.307-00	Advogado	Membro efetivo do Conselho Fiscal	28/04/2021	até AGO 2022
João Afonso da Silveira de Assis 607.065.117-00	Advogado	Membro suplente do Conselho Fiscal	28/04/2021	até AGO 2022

Comitê de Remuneração

O Comitê de Remuneração é um órgão não estatutário, com regulamento interno próprio, criado em agosto de 2019, formado por 3 (três) ou 4 (quatro) membros, com as seguintes atribuições: (a) proposta de política e diretriz de remuneração dos administradores estatutários, que terão por objetivo: (i) alinhar os interesses dos administradores e colaboradores aos interesses dos acionistas; (ii) alinhar os interesses dos administradores e colaboradores aos interesses e objetivos da companhia; e (iii) atrair e reter profissionais de qualidade; (b) a proposta de remuneração global e individual em dinheiro para os administradores, incluindo pro labore e bônus; (c) proposta de outorga de opções de compra de ações da Devedora para administradores e demais funcionários ou beneficiários potenciais do programa aprovado em Assembleia; e (d) a recomendação sobre eventuais formas alternativas de remuneração para os administradores, assegurando estímulo ao desempenho, motivação e melhoria de desempenho.

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Renato Feitosa Rique 706.190.267-15	Economista	Membro do Comitê de Remuneração	09/04/2021	1º de abril de 2022
Volker Kraft 068.339.391-01	Empreendedor imobiliário	Membro do Comitê de Remuneração	09/04/2021	1º de abril de 2022
Marcela Drigo 143.017.838-81	Engenheira	Membro do Comitê de Remuneração	09/04/2021	1º de abril de 2022

Comitê de Investimentos

O Comitê é um órgão não estatutário, com regulamento interno próprio, criado em agosto de 2019, formado por 3 (três) ou 4 (quatro) membros, com as seguintes atribuições: (a) avaliar as propostas da Diretoria sobre investimentos necessários ao desenvolvimento de negócios, que dependam da aprovação do Conselho de Administração, incluindo, mas não limitando-se a aquisição de imóveis, investimentos em novas sociedades, compra de ações de sociedades ou qualquer outro tipo de investimento que se destine ao desenvolvimento de novos empreendimentos ou expansão daqueles já existentes; (b) avaliar os planos de negócios, os relatórios e pesquisas elaborados pela Diretoria para cada investimento proposto; e (c) recomendar ao Conselho de Administração a aprovação de investimentos propostos pela Diretoria.

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Renato Feitosa Rique 706.190.267-15	Economista	Membro do Comitê de Investimentos	09/04/2021	1º de abril de 2022
Volker Kraft 068.339.391-01	Empreendedor imobiliário	Membro do Comitê de Investimentos	09/04/2021	1º de abril de 2022
Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira Passaporte português nº P104739	Advogado	Membro do Comitê de Investimentos	09/04/2021	1º de abril de 2022
Hilary Jo Spann Passaporte nº 530647418	Arquiteta	Membro do Comitê de Investimentos	28/04/2021	1º de abril de 2022

Comitê de Ética e ESG

O Comitê de Ética e ESG é um órgão não estatutário, com regulamento interno próprio, criado em agosto de 2019, composto de pelo menos 2 (dois) membros escolhidos pelo Conselho de Administração, sendo pelo menos 2 (dois) membros do Conselho de Administração e tem por objetivo o monitoramento do funcionamento de todo o sistema de ética e ESG (meio ambiente, social e governança) da Companhia, pelo acompanhamento da evolução das melhores práticas nacionais e internacionais relacionadas ao meio

ambiente, aspectos sociais e governança corporativa e pela propositura de ajustes e evoluções nos sistemas que regem tais práticas na Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. sempre que julgar necessário.

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira Passaporte português nº P104739	Advogado	Membro do Comitê de Governança e Ética	09/04/2021	1º de abril de 2022
Marcela Drigo 143.017.838-81	Engenheira	Membro do Comitê de Governança e Ética	09/04/2021	1º de abril de 2022
Luiz Alves Paes de Barros 272.014.578-53	Economista	Membro do Comitê de Governança e Ética		

Comitê de Inovação e Transformação Digital

O Comitê de Inovação e Transformação Digital é um órgão não estatutário, com regulamento interno próprio, criado em março de 2020, composto de 3 (três) a 6 (seis) membros escolhidos pelo Conselho de Administração, devendo pelo menos 1 (um) membro ser integrante do Conselho de Administração. Os demais membros do Comitê poderão ser escolhidos dentre os membros da Diretoria Executiva da Companhia ou terceiros contratados para participar do Comitê e tem por objetivo assessorar e propor ações ao Conselho de Administração relacionadas à estratégia de inovação da Companhia.

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Renato Feitosa Rique 706.190.267-15	Economista	Membro do Comitê de Inovação e Transformação Digital	09/04/2021	1º de abril de 2022
Leandro Rocha Franco Lopes 662.711.261-20	Economista	Membro do Comitê de Inovação e Transformação Digital	09/04/2021	1º de abril de 2022
Rafael Sales Guimarães 639.559.702-72	Advogado	Membro do Comitê de Inovação e Transformação Digital	09/04/2021	1º de abril de 2022
Gérman Quiroga 009.943.227-71	Engenheiro Eletrônico	Membro do Comitê de Inovação e Transformação Digital	09/04/2021	1º de abril de 2022
Fábio Moraes 012.304.707-27	Gestor de Tecnologia da informação	Membro do Comitê de Inovação e Transformação Digital	09/04/2021	1º de abril de 2022

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria é um órgão não estatutário, com regulamento interno próprio, criado em abril de 2021, composto por de 3 (três) a 5 (cinco) membros, escolhidos pelo Conselho de Administração, entre os membros titulares ou suplentes do Conselho de Administração ou profissional independente e tem por finalidade assessorar o Conselho de Administração da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Companhia"), supervisionando a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, bem como a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes.

Nome e CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Alexandre Silveira Dias 158.558.418-55	Engenheiro Civil	Membro do Comitê de Auditoria	09/04/2021	1º de abril de 2022
José Antônio Pereira 346.502.878-39	Administrador de Empresas	Membro do Comitê de Auditoria	09/04/2021	1º de abril de 2022
Mauro Moreira 510.931.467-53	Contador	Membro do Comitê de Auditoria	09/04/2021	1º de abril de 2022

12.2.4. Remuneração dos Administradores

Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração Prevista do Exercício Social (2021) – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
N° de membros*	7,00	8	0	15,00
Nº de membros remunerados*	3,00	8	0	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou Pró Labore	R$ 1.9076.040,00	R$ 8.810.702,12	R$ 0,00	R$ 10.880.750,15
Benefícios direto e indireto	R$ 172.491,68	R$ 1.207.375,27	R$ 0,00	R$ 1.379.866,95
Participações em comitês	R$ 417.408,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 417.408,00
Outros*				
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus		R$ 8.367.988,22		R$ 8.367.988,22
Participação de Resultados				
Participação em reuniões				
Comissões				
Outros**				
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				
Cessação do cargo				
Baseada em ações	R$ 1.758.662,07	R$ 9.385.676,51		R$ 11.144.338,58
Observação				
Total da remuneração	**R$ 4.324.601,75**	**R$ 27.771.742,00**	**R$ 0,00**	**R$ 32.096.343,87**

Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Previsto para o Exercício Corrente (2021) – Valores Anuais	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros*	7,00	8,00	1,67	16,67
Nº de membros remunerados*	3,00	8,00	1,67	12,67
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração*	Não aplicável. A Companhia não possui plano de remuneração.			
Valor máximo previsto no plano de remuneração*				
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas*				
Valor previsto	R$ 0,00	R$ 8.367.988,22	R$ 0,00	R$ 8.367.988,22
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração*	Não aplicável. A Companhia não possui plano de remuneração.			
Valor máximo previsto no plano de remuneração*				
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	Não aplicável. A Companhia não possui plano de remuneração.			

12.2.5. Composição Acionária em 30/04/2021

CPPIB	23,0%
Cura Brazil S.à r.l. (Grupo Alexander Otto)	12,9%
Renato Rique	6,7%
Sierra Brazil 1 S.à r.l. (Sonae Sierra)	6,3%
Ações em Tesouraria	0,4%
Free-Float	50,8%

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA[1]

Acordo de Acionistas

RENATO RIQUE
Presidente Executivo do Conselho

Experiência de mais de 40 anos de na indústria de shoppings. Fundador da Aliansce Shopping Centers

CPPIB

Canada Pension Plan Investment Board

O maior fundo de pensão canadense, com C$ 475 bilhões sob gestão e investimentos em 55 países

GRUPO ALEXANDER OTTO

ECE: 200 shoppings administrados, localizados em 13 países

SONAE SIERRA

Mais de 60 shoppings administrados, localizados em 12 países

[1] Free Float 50,8%, Ações em Tesouraria: 0,4%

12.2.6. Organograma

* 0,01% detido pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

12.2.7. Informações sobre o Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
05/12/2019	4.190.769.244,00	**Totalmente integralizado**	265.772.778	0	265.772.778
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
05/12/2019	4.190.769.244,00	**Totalmente integralizado**	265.772.778	0	265.772.778
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
05/12/2019	4.190.769.244,00		265.772.778	0	265.772.778
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
25/06/2019	4.000.000.000,00		0	0	0

12.2.8. Principais Operações Societárias e Transações com Partes Relacionadas

(a) evento

Em 06 de março de 2020, a Companhia alienou sua participação indireta de 25% no Shoppings Boulevard Campos e de 24% no Shopping Parque Belém para o Legatus Shoppings Fundo de Investimentos Imobiliário – FII pelo montante de R$ R$ 105.866,438,38.

(b) principais condições do negócio

Vide item (a) acima

(c) sociedade envolvidas

Companhia, Legatus Shoppings Fundo de Investimentos Imobiliário – FII, CDG Centro Comercial Ltda. e Norte Shopping Belém S.A.

(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor

Vide item (a) acima

(e) quadro societário antes e depois da operação

1. CDG

Capital Social (Antes da Operação)

Sócio	Quotas
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	9.475.447
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	01
Total	9.475.448

Capital Social (Após a Operação)

Acionista	Ações
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	7.368.862
Legatus Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII	2.368.862
Total	9.475.448

2. Norte Shopping Belém S.A.

Capital Social (Antes da Operação)

Acionista	Ações
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	153.766.199
Total	153.766.199

Capital Social (Após a Operação)

Acionista	Ações
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	104.561.041
Legatus Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII	49.205.158
Total	153.766.199

(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas

Não aplicável, tendo em vista que a operação não interferiu na relação da Companhia com seus acionistas e também não causou quaisquer conflitos entre os acionistas.

(a) Evento

Em 16 de abril de 2020, a Companhia alienou sua participação indireta de 50% no Shopping Boulevard Vila Velha para o Legatus Shoppings Fundo de Investimentos Imobiliário – FII pelo montante de R$ 22.245.533,00

(b) principais condições do negócio

Vide item (a) acima

(c) sociedade envolvidas

Companhia, Legatus Shoppings Fundo de Investimentos Imobiliário – FII, Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.

(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor

Vide item (a) acima

(e) quadro societário antes e depois da operação

Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda

Capital Social (Antes da Operação)

Socios	Quotas
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	233.320.205
Aliansce Assessoria Comercial Ltda	01
Total	233.320.206

Capital Social (Após a Operação)

Sócios	Quotas
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	116.660.303
Legatus Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII	116.660.303
Total	233.320.206

(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas

Não aplicável, tendo em vista que a operação não interferiu na relação da Companhia com seus acionistas e também não causou quaisquer conflitos entre os acionistas.

(a) evento

Em 04 de dezembro de 2019, a Companhia adquiriu do Sr. Reinaldo Feitosa Rique participação nas seguintes sociedades: (i) 100% das quotas da América Latina Malls 2007 Empreendimentos e Participações Ltda ("América Latina Malls"), equivalente a participação de 22,5% no Shopping Grande Rio, (ii) 38,5575% das quotas da DBGZIBEN Participações Ltda. ("DBGZIBEN"), equivalente a participação de 14% no Shopping Taboão e (iii) 77,55% das quotas da Atalaya Imóveis e Participações Ltda. ("Atalaya"), equivalente a participação de 42,5% na Loja C&A do Shopping da Bahia pelo valor total de R$ 237.170.275,00.

(b) principais condições do negócio

Vide item (a) acima

(c) sociedade envolvidas

Companhia, América Latina Malls, DBGZIBEN, Atalaya, Bicar Consultores e Administradores Ltda.("Bicar") e Malls Brasil Plural Fundo Investimento Imobiliário FII ("Malls BP")

(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor

Vide item (a) acima

(e) quadro societário antes e depois da operação

1. América Latina Malls

Capital Social (Antes da Operação)

Acionista	Ações
Reinaldo Rique	31.758.768
Total	31.758.768

Capital Social (Após a Operação)

Acionista	Ações
Aliansce Sonae	31.758.768
Total	31.758.768

2. DBGZIBEN

Capital Social (Antes da Operação)

Acionista	Ações
Reinaldo Rique	42.286.342
Total	42.286.342

Capital Social (Após a Operação)

Acionista	Ações
Aliansce Sonae	16.304.566
Malls BP FII	25.981.780
Total	42.286.342

3. Atalaya

Capital Social (Antes da Operação)

Acionista	Ações
Reinaldo Rique	5.907.703
Total	5.907.703

Capital Social (Após a Operação)

Acionista	Ações
Aliansce Sonae	4.620.518
Bicar	1.335.185
Total	5.907.703

(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas

Não aplicável, tendo em vista que a operação não interferiu na relação da Companhia com seus acionistas e também não causou quaisquer conflitos entre os acionistas

(a) evento

Em 13 de novembro de 2019, a Companhia adquiriu a participação de 5% do Fundo de Investimentos em Participações Bali Multiestratégia ("FIP Bali") e do Sr. Renato Rique Feitosa na SCGR Empreendimentos e Participações Ltda. ("SCGR"), equivalente a participação de 2,5% no Shopping Grande Rio pelo valor total de R$ 13.338.447,28. A Companhia passou a deter 54,99% da SCGR.

(b) principais condições do negócio

Vide item (a) acima

(c) sociedades envolvidas

Companhia, FIP Bali e SCGR

(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor

Vide item (a) acima

(e) quadro societário antes e depois da operação

Capital Social (Antes da Operação)

Acionista	Ações
América Latina Malls	11.708.228
FIP Bali	1.300.992
Renato Rique	12
Aliansce Sonae	13.009.114
Total	26.018.346

Capital Social (Após a Operação)

Acionista	Ações
América Latina Malls Ltda.	11.708.228
Aliansce Sonae	14.310.048
Total	26.018.346

(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas

Não aplicável, tendo em vista que a operação não interferiu na relação da Companhia com seus acionistas e também não causou quaisquer conflitos entre os acionistas

(a) evento

Em 25 de junho de 2019, as assembleias gerais da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce") e da Sonae Sierra Brasil S.A. (antiga denominação da Companhia) aprovaram a incorporação da Aliansce pela Sonae Sierra Brasil S.A. (antiga denominação da Companhia), nos termos dos artigos 223, 224, 225 e 227 da Lei das S.A., sujeito aos termos e condições do Protocolo e Justificação da Incorporação ("Incorporação"). A efetiva consumação da Incorporação foi registrada, nos termos do Protocolo e Justificação da Incorporação, nas reuniões dos conselhos de administração das companhias realizadas em 05 de agosto de 2019 (data de eficácia da Incorporação).

(b) principais condições do negócio

Com a consumação da Incorporação, a Aliansce foi extinta e a integralidade do seu patrimônio, incluindo todos os seus direitos e obrigações, foi vertido para a Companhia, na qualidade de companhia sucessora e sobrevivente da operação. Em razão da Incorporação, o capital social da Companhia foi aumentado em R$ 1.602.134.177,00, mediante a emissão de 161.656.639 novas ações ordinárias, as quais foram subscritas e integralizadas pelos acionistas da Aliansce, que não exerceram o direito de recesso, mediante a versão do patrimônio líquido da Aliansce à Companhia.

(c) sociedades envolvidas

Companhia e Aliansce.

(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor

Com a consumação da Incorporação, os acionistas da Aliansce que não exerceram o direito de retirada receberam novas ações emitidas pela Companhia no âmbito do aumento de capital mediante versão do patrimônio líquido da Aliansce à Companhia. Em razão disso, os seguintes acionistas passaram a ser acionistas controladores da Companhia: Sierra Brazil 1 S.a.r.l (21,393231%), Arosa Vermögensverwaltungsgesellschaft M.B.H. (1,001300%), Fundo de Investimentos em Participações Bali (2,778268%), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. (3,619825%), RFR Empreendimentos e Participações S.A. (0,561981%), Renato Feitosa Rique (0,529705%), CPPIB Flamengo US LLC (6,059418%) e Canada Pension Plan Investment Board (19,563392%).

(e) quadro societário antes e depois da operação

Composição Acionária Sonae Sierra Brasil (Antes da Data de Vigência da Incorporação)	Número de ações	Participação (%)
Sierra Brasil 1 BV	50,933,104	66.65%
Arosa Vermogensverwaltungsgesellschaft M.B.H.	5,205,400	6.81%
Free Float	20,285,327	26.54%
Total	**76,423,831**	**100%**

Composição Acionária Aliansce Shopping Centers (Antes da Data de Vigência da Incorporação)	Número de ações	Participação (%)
Canada Pension Plan Investment Board	59,121,760	28.81%
CPPIB Flamengo US LLC	18,311,928	8.92%
Rique Empreendimentos e Participações Ltda.	10,939,334	5.33%
Fundo de Investimento em Participações Bali	8,396,096	4.09%
RFR Empreendimentos e Participações S.A.	1,698,342	0.83%
Renato Feitosa Rique	1,600,804	0.78%
Free Float	105,129,657	51.23%
Total	**205,197,921**	**100%**

Composição Acionária Aliansce Sonae Shopping Centers (30 de setembro 2019)	Número de ações	Participação (%)
Sierra Brasil 1 BV	50,933,104	21.39%
Canada Pension Plan Investment Board	46,576,615	19.56%
CPPIB Flamengo US LLC	14,426,290	6.06%
Rique Empreendimentos e Participações Ltda.	8,618,097	3.62%
Fundo de Investimento em Participações Bali	6,614,514	2.78%
Arosa Vermogensverwaltungsgesellschaft M.B.H.	2,383,900	1.00%
RFR Empreendimentos e Participações S.A.	1,337,966	0.56%
Renato Feitosa Rique	1,261,125	0.53%
Free Float	105,928,859	44.49%
Total	**238,080,470**	**100%**

(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas
A Incorporação, aprovada em assembleias gerais da Aliansce e da Companhia, teve por objetivo promover a combinação dos negócios das Companhias com o propósito de criar uma companhia líder no setor de shopping centers no Brasil. A Incorporação representa uma relevante oportunidade comercial para as companhias, capaz de trazer benefícios para seus negócios, seus acionistas e demais *stakeholders*, por possuir um forte racional estratégico em razão da alta complementariedade dos negócios das companhias, com amplo potencial de sinergias e de ganhos de eficiência, ampla integração comercial e operacional das companhias, e, em especial, permitindo o fortalecimento dos investimentos e da qualidade dos serviços de administração de shopping centers. Foi garantido aos acionistas da Aliansce que não aprovaram a Incorporação o direito de retirada.

12.2.9. Outros Valores Mobiliários Emitidos

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Debêntures de Colocação Pública da Sonae (1ª Série)
Data de emissão	15/07/2017
Data de vencimento	15/07/2022
Quantidade (Unidades)	125.000
Valor total (Reais)	R$ 125.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 125.700.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	0
Investidores Institucionais (unidades)	68
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do 24º mês da Data da Emissão, a Companhia poderá resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures de Primeira Série") ou poderá realizar amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, até o limite de 98% do Valor Nominal Unitário das Debêntures de Primeira Série ("Amortização Extraordinária das Debêntures de Primeira Série"). O valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures de Primeira Série ou da Amortização Extraordinária das Debêntures de Primeira Série, conforme definições constantes da escritura de emissão de debêntures ("Escritura"), será equivalente ao saldo ou ao Valor Nominal Unitário das Debêntures de Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneraçao da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, também, dos Encargos Moratórios devidos e

	não pagos até a data do resgate, e de prêmio flat, conforme cálculos previstos na Escritura.A Companhia poderá, ainda, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, observados os termos previstos na Escritura ("Oferta de Resgate Antecipado").
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries e da espécie quirografária, foram objeto distribuição pública com esforços restritos. As principais hipóteses de vencimento antecipado são: inadimplemento da Companhia com relação a qualquer obrigação pecuniária, não sanada em um dia útil; decretação de falência; declaração de vencimento antecipado de dívidas financeiras da Companhia e/ou controlada, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$20.000.000,00; se as obrigações de pagar da Companhia deixarem de concorrer, no mínimo em condições *pari passu*, com as demais dívidas quirografárias da Companhia, ressalvadas exceções legalmente previstas; transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas pela Companhia na Escritura, salvo anuência prévia dos Debenturistas representando, no mínimo 75% das Debêntures em Circulação. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 75% das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Debêntures de Colocação Pública da Sonae (2ª Série)
Data de emissão	15/07/2017
Data de vencimento	15/07/2024
Quantidade (Unidades)	125.000
Valor total (Reais)	R$ 125.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 152.360.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	0
Investidores Institucionais (unidades)	42
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do 36º mês da Data da Emissão, a Companhia poderá resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures de Segunda Série") ou

	poderá realizar amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, até o limite de 98% do Valor Nominal Unitário das Debêntures de Segunda Série ("Amortização Extraordinária das Debêntures de Segunda Série"). O valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures de Segunda Série ou da Amortização Extraordinária das Debêntures de Segunda Série, conforme definições constantes da escritura de emissão de debêntures ("Escritura"), calculado conforme previsto na Escritura. A Companhia poderá, ainda, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, observados os termos previstos na Escritura ("Oferta de Resgate Antecipado").
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries e da espécie quirografária, foram objeto distribuição pública com esforços restritos. As principais hipóteses de vencimento antecipado são: inadimplemento da Companhia com relação a qualquer obrigação pecuniária, não sanada em um dia útil; decretação de falência; declaração de vencimento antecipado de dívidas financeiras da Companhia e/ou controlada, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$20.000.000,00; se as obrigações de pagar da Companhia deixarem de concorrer, no mínimo em condições *pari passu*, com as demais dívidas quirografárias da Companhia, ressalvadas exceções legalmente previstas; transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas pela Companhia na Escritura, salvo anuência prévia dos Debenturistas representando, no mínimo 75% das Debêntures em Circulação. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 75% das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	3ª Emissão de Debêntures de Colocação Pública da Sonae (1ª Série)
Data de emissão	15/01/2019
Data de vencimento	15/01/2024
Quantidade (Unidades)	90.000
Valor total (Reais)	R$ 90.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 90.513.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	0
Investidores Institucionais (unidades)	56
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não

Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do 24º mês da Data da Emissão, a Companhia poderá resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures, de uma ou de ambas séries ("Resgate Antecipado Facultativo"), ou poderá realizar amortizações antecipadas sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de uma ou ambas séries, até o limite de 98% do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária"). O valor do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária, conforme definições constantes da escritura de emissão de debêntures ("Escritura"), será equivalente ao saldo ou ao Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneraçao, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da data do efetivo pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, também, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do resgate, e de prêmio flat, conforme cálculos previstos na Escritura. A Companhia poderá, ainda, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, observados os termos previstos na Escritura ("Oferta de Resgate Antecipado").
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries e da espécie quirografária, foram objeto distribuição pública com esforços restritos. As principais hipóteses de vencimento antecipado são: inadimplemento da Companhia com relação a qualquer obrigação pecuniária, não sanada em um dia útil; decretação de falência; declaração de vencimento antecipado de dívidas financeiras da Companhia e/ou controlada, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$20.000.000,00; se as obrigações de pagar da Companhia deixarem de concorrer, no mínimo em condições *pari passu*, com as demais dívidas quirografárias da Companhia, ressalvadas exceções legalmente previstas; transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas pela Companhia na Escritura, salvo anuência prévia dos Debenturistas representando, no mínimo 75% das Debêntures em Circulação. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 75% das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	3ª Emissão de Debêntures de Colocação Pública da Sonae (2ª Série)
Data de emissão	15/01/2019
Data de vencimento	15/01/2027
Quantidade (Unidades)	110.000
Valor total (Reais)	R$ 110.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 110.682.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	0

Investidores Institucionais (unidades)	15
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do 24º mês da Data da Emissão, a Companhia poderá resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures, de uma ou de ambas séries ("Resgate Antecipado Facultativo"), ou poderá realizar amortizações antecipadas sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de uma ou ambas séries, até o limite de 98% do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária"). O valor do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária, conforme definições constantes da escritura de emissão de debêntures ("Escritura"), será equivalente ao saldo ou ao Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneraçao, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da data do efetivo pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, também, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do resgate, e de prêmio flat, conforme cálculos previstos na Escritura. A Companhia poderá, ainda, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, observados os termos previstos na Escritura ("Oferta de Resgate Antecipado").
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries e da espécie quirografária, foram objeto distribuição pública com esforços restritos. As principais hipóteses de vencimento antecipado são: inadimplemento da Companhia com relação a qualquer obrigação pecuniária, não sanada em um dia útil; decretação de falência; declaração de vencimento antecipado de dívidas financeiras da Companhia e/ou controlada, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$20.000.000,00; se as obrigações de pagar da Companhia deixarem de concorrer, no mínimo em condições *pari passu*, com as demais dívidas quirografárias da Companhia, ressalvadas exceções legalmente previstas; transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas pela Companhia na Escritura, salvo anuência prévia dos Debenturistas representando, no mínimo 75% das Debêntures em Circulação. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 75% das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Debêntures de Colocação Privada da Aliansce
Data de emissão	22/07/2014

Data de vencimento	15/01/2024
Quantidade (Unidades)	90.000
Valor total (Reais)	R$90.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 98.370.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	0
Investidores Institucionais (unidades)	1
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do 60º mês a Companhia poderá resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), ou, a partir da Data de Emissão, inclusive, até 1º de fevereiro de 2017, inclusive, poderá realizar a amortização extraordinária de até 98% do Valor Nominal Unitário das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures ("Amortização Antecipada Facultativa"). O valor do Resgate Antecipado Facultativo e/ou da Amortização Antecipada Facultativa, conforme definições constantes da escritura de emissão de debêntures ("Escritura"), será composto pelo Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominar Unitário, conforme aplicável), acrescido de Juros Remuneratórios devidos e ainda não pagos, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Emissão (ou a Data de Pagamentos dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme aplicável) até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Antecipada sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominar Unitário, conforme aplicável), e prêmio flat, conforme cálculos previstos na Escritura. A Companhia poderá, ainda, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, observados os termos previstos na Escritura ("Oferta de Resgate Antecipado").
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, de série única e da espécie quirografária, foram objeto de colocação privada. As principais hipóteses de vencimento antecipado são: inadimplemento da Companhia com relação a qualquer obrigação pecuniária, não sanada em dois dias úteis; distribuição de dividendos, no caso de estar em mora com quaisquer obrigações pecuniárias, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório; vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias junto à instituições financeiras; protestos legítimos de títulos contra a emissora ou não cumprimento de sentença judicial transitada em julgado ou penhora de bens de valor superior a R$20.000.000,00; cisão, fusão ou incorporação envolvendo a emissora que resulte em alteração de controle da Companhia e/ou de qualquer de suas controladas relevantes, salvo se a alteração do controle acionário ocorrer de forma que qualquer um dos atuais acionistas que compõem o bloco de controle ou empresas do seu grupo econômico permaneça como controlador direto ou indireto da

	Companhia; ou; não observância, pela Companhia, de índice financeiro de relação entre dívida líquida e EBITDA, conforme definido na Escritura. As Debêntures são da espécie quirografária e contam com garantia adicional real, que consiste na alienação fiduciária da fração ideal de 25% do Shopping Grande Rio. Para informações adicionais, vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Quaisquer modificações nas características ou condições das debêntures e/ou da Escritura dependerão da aprovação de debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 das debêntures em circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	4ª Emissão de Debêntures de Colocação Privada da Aliansce (1ª Série)
Data de emissão	04/08/2016
Data de vencimento	28/09/2021
Quantidade (Unidades)	102.889
Valor total (Reais)	R$102.889.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 102.903.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	1
Investidores Institucionais (unidades)	0
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do 24º mês contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente. Conforme definido na escritura de emissão das debêntures ("Escritura"), o Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de Remuneração, calculada *pro rata temporis*, e de prêmio flat, conforme cálculos definidos na Escritura.
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures foi feita no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 130ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização (Oferta 400). Nos termos da escritura de emissão, as principais hipóteses de vencimento antecipado são: liquidação, dissolução ou extinção, exceto no caso da reorganização societária previamente aprovada, requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial sem contestação e realização de depósito elisivo,

	conforme aplicável, no prazo legal, transformação de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário; e vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 2/3 das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	4ª Emissão de Debêntures de Colocação Privada da Aliansce (2ª Série)
Data de emissão	04/08/2016
Data de vencimento	30/09/2024
Quantidade (Unidades)	72.111
Valor total (Reais)	R$72.111.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 42.834.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	1
Investidores Institucionais (unidades)	0
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do 24º mês contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente. Conforme definido na escritura de emissão das debêntures, o Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de Remuneração, calculada *pro rata temporis*, e de prêmio flat, conforme cálculos definidos na escritura de emissão.
Características dos valores mobiliários	A emissão de debêntures foi feita no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 128ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização (Oferta 400). Nos termos da Escritura, as principais hipóteses de vencimento antecipado são: liquidação, dissolução ou extinção, exceto no caso da reorganização societária previamente aprovada, requerimento de

	autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial sem contestação e realização de depósito elisivo, conforme aplicável, no prazo legal, transformação de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário; e vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 2/3 das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	5ª Emissão de Debêntures de Colocação Privada da Aliansce
Data de emissão	01/03/2017
Data de vencimento	30/05/2022
Quantidade (Unidades)	180.000
Valor total (Reais)	R$180.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$180.020.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	1
Investidores Institucionais (unidades)	0
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do dia 1º de março de 2019, inclusive, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de Remuneração, calculada *pro rata temporis* e prêmio flat incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme definido na Escritura.
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures foi feita no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Nos termos da Escritura, as principais hipóteses de vencimento antecipado são: liquidação, dissolução ou extinção, exceto no caso

	da reorganização societária previamente aprovada, requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial sem contestação e realização de depósito elisivo, conforme aplicável, no prazo legal, transformação de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário; e vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 2/3 das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	6ª Emissão de Debêntures de Colocação Privada da Aliansce
Data de emissão	07/06/2017
Data de vencimento	15/06/2029
Quantidade (Unidades)	100.000
Valor total (Reais)	R$100.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 100.122.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	1
Investidores Institucionais (unidades)	0
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir do final do 8º (oitavo) ano, contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 07 de junho de 2025, inclusive, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, ser resgatadas integralmente (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), ou amortizadas parcialmente (“Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”). Conforme definido na escritura de emissão das debêntures (“Escritura”), o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de Remuneração, calculada *pro rata temporis* e prêmio flat incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme cálculo definido na Escritura.

Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações, de série única e da espécie quirografária, foram objeto de colocação privada. Nos termos da Escritura, as principais hipóteses de vencimento antecipado são: liquidação, dissolução ou extinção, requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial sem contestação e realização de depósito elisivo, conforme aplicável, no prazo legal, transformação de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário; e vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de, no mínimo 50% mais um das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	7ª Emissão de Debêntures de Colocação Privada da Aliansce
Data de emissão	02/10/2017
Data de vencimento	03/04/2023
Quantidade (Unidades)	300.000
Valor total (Reais)	R$300.000.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$ 302.767.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	1
Investidores Institucionais (unidades)	0
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Emissora não poderá adquirir as Debêntures em Circulação. As Debêntures não poderão ser resgatadas antes da Data de Vencimento e nem serão amortizadas, de forma facultativa ou compulsoriamente, parcial ou totalmente, sob qualquer hipótese, exceto nas Hipóteses de Resgate Antecipado Total. O resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Total") será realizado pela Emissora nas hipóteses previstas na cláusula 6.3.1 e seguintes da Escritura de Emissão. O Resgate Antecipado Total das Debêntures será realizado mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos

	Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia.
Características dos valores mobiliários	A emissão das debêntures foi feita no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 156ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Nos termos da Escritura, as principais hipóteses de vencimento antecipado são: liquidação, dissolução ou extinção, exceto no caso da reorganização societária previamente aprovada, requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial sem contestação e realização de depósito elisivo, conforme aplicável, no prazo legal, transformação de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário; e vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de, no mínimo 50% mais um das Debêntures em Circulação, exceto quando exigido quórum diferente.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	10ª Emissão de Debêntures de Colocação Pública da Aliansce
Data de emissão	15/09/2018
Data de vencimento	15/09/2023
Quantidade (Unidades)	244.830
Valor total (Reais)	R$244.830.000,00
Saldo devedor em aberto em 31/03/2021	R$245.096.000,00
Pessoas Físicas (unidades)	0
Pessoas Jurídicas (unidades)	0
Investidores Institucionais (unidades)	100
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Emissora poderá, após 36 meses contados da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), ou realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”). Conforme definido na escritura de

	emissão das debêntures ("Escritura"), o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado mediante o pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário ou do Saldo do Valor Unitário, conforme o caso, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa terá como base o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Unitário, conforme o caso, sendo que em ambos os casos haverá Remuneração, calculada *pro rata temporis* e acréscimo de prêmio de 0,35% incidente sobre os itens anteriores, além dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a Data do Resgate Antecipado Facultativo ou a Data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cálculos definidos na Escritura.
Características dos valores mobiliários	Nos termos da Escritura, as principais hipóteses de vencimento antecipado são: liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Emissora ou de suas controladas, diretas ou indiretas, que representem, de forma individual ou agregada, 20% ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido na Escritura de Emissão) da Emissora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora ("Controladas Relevantes Liquidação"), exceto se: (i) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido na Escritura de Emissão); ou (ii) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes Liquidação, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da Controlada Relevante Liquidação correspondentes à participação societária da Emissora na referida Controlada Relevante Liquidação, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Emissora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas; requerimento de autofalência; pedido de falência formulado por terceiros; pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial; transformação de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário; e vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00. Para informações adicionais vide item 18.12 deste Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão serão tomadas pelos Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 das Debêntures em Circulação em primeira convocação, e, no mínimo, 50% mais uma das Debêntures em Circulação em segunda convocação, exceto se houver outro quórum específico estabelecido para a matéria.

12.3. IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

A tabela abaixo representa uma comparação entre (i) os números divulgados pela Devedora em seus resultados relativos ao período findo em 31 de março de 2021; e (ii) os mesmos números ajustados após a incorporação dos recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 388.411.963,71 (trezentos e oitenta e oito milhões, quatrocentos e onze mil, novecentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, e após a dedução das comissões e despesas, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 87 deste Prospecto.

Índices	Divulgado 31/03/21 1º ITR/21	Após captação (Presumido)*	Impacto
Liquidez:			
Capital Circulante Líquido [1] **(R$ mil)**	**1.392.226**	**1.392.226**	**0**
Liquidez Corrente [2]	**4,32**	**4,32**	**0,00**
Endividamento:			
Endividamento Geral [3]	**0,30**	**0,33**	**-0,04**
Cobertura de Juros [4]	**3,33**	**3,33**	**0,00**
Lucratividade:			
Margem Bruta [5]	**0,64**	**0,64**	**0,00**
Margem Operacional [6]	**0,22**	**0,22**	**0,00**
Margem Líquida [7]	**0,26**	**0,26**	**0,00**
Lucro por Ação [8]	**0,16**	**0,16**	**0,00**
Preço / Lucro [9] **(R$)**	**173,96**	**173,96**	**0,00**

[1] Ativo circulante subtraído do passivo circulante
[2] Quoeficiente de divisão do ativo circulante pelo passivo circulante
[3] Quoeficiente da divisão do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total
[4] Quociente da divisão (i) do EBITDA ajustado pela (ii) soma das despesas financeiras
[5] Quociente da divisão: (i) do lucro bruto pela (ii) receita líquida
[6] Quociente da divisão: (i) do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (ii) pela receita líquida
[7] Calculada por meio da divisão: (i) do lucro líquido (ii) pela receita líquida
[8] O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão: (i) do lucro atribuível aos acionistas da Devedora, (ii) pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais emitidas e (iii) excluindo as ações ordinárias compradas pela Devedora e mantidas como ações em tesouraria.
[9] O indicador é calculado dividindo o preço da ação pelo Lucro por Ação. Preço da ação em 31.03.2021 - B3: 27,52.

Indicador	Saldo em 31/03/21 1º ITR/21 (R$ mil)	Saldo após captação (Presumido)* (R$ mil)	Impacto (R$ mil)
Dívida bruta	**1.992.805**	**2.392.805**	**400.000**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**15.102**	**403.514**	**388.412** [1]
Aplicações Financeiras de curto prazo	**1.396.095**	**1.396.095**	**0**
Aplicações Financeiras de longo prazo	**3.603**	**3.603**	**0**
Dívida Líquida [2]	**578.005**	**589.593**	**11.588**
Total do Patrimônio Líquido	**7.658.546**	**7.658.546**	**0**

Indicador	Saldo em 31/03/21 1º ITR/21 (R$ mil)	Saldo após captação (Presumido)* (R$ mil)	Impacto (R$ mil)
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido	**7,55%**	**7,70%**	**0,15%**
Aging List de contas a receber [3]	**293.361**	**293.361**	**0**

[1] Após a dedução das comissões e despesas, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 87 deste Prospecto.

[2]

Dívida Líquida em R$ Mil	**31 de março de 2021**
Empréstimos e financiamentos	334.614
Cédula de crédito imobiliário	165.453
Obrigações por compra de ativos	108
Debêntures	1.492.631
Dívida Bruta	**1.992.805**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(15.102)
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	(1.396.095)
(-) Aplicações financeiras de longo prazo	(3.603)
Dívida Líquida (A)	**578.005**
Total do patrimônio líquido (B)	**7.658.546**
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ajustado (A/B)	**7,55%**

[3] Composição do aging list em 31 de março de 2021 em R$ Mil:

		Saldo vencido				
Consolidado	**Saldo a vencer**	**< 90 dias**	**91-180 dias**	**181-360 dias**	**>360 dias**	**Total**
Aluguéis	47.849	38.423	14.110	10.937	84.036	**195.355**
Estacionamentos	2.618	-	-	-	-	**2.618**
Prestação de serviços	3.813	634	237	1.460	8.069	**14.213**
CDU a receber	5.650	171	20	193	1.935	**7.969**
Quotas condominiais a receber	0	0	9.090	13.551	43.443	**66.084**
Outros	318	74	845	1.523	4.362	**7.122**
Total em 31 de março de 2021	60.248	39.302	24.302	27.664	141.845	**293.361**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E A EMISSORA

Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte dos Coordenadores, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e os Coordenadores ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores e a Emissora.

Os Coordenadores poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com os Coordenadores ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação dos Coordenadores como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e os Coordenadores ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

13.2. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E A DEVEDORA

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com a Devedora. Ainda, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Devedora.

Não obstante o acima descrito o Coordenador Líder poderá contratar no futuro com a Aliansce Sonae ou sociedades de seu grupo econômico para assessorá-la na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Devedora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Bradesco BBI, que consiste principalmente nas seguintes transações:

Produto	Bradesco Total
Cash Management (Volume)	40% Cobrança\30% em Pagamento
Captação (Volume)	122MM
Seguros	Saúde: Vidas: 1.721 Dental: Vidas 350 Vida: Vidas: 309
Folha de Pagamentos	R$ 1,5 mm
Cartões Alelo	750 cartões
Cartão Corporativo	Volume até Ago/20: R$ 4,3 MM
Cielo Domicílio	30% Bradesco Adquirência pulverizada entre Getnet, Cielo e Stone.

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o BTG Pactual e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do BTG Pactual, que consiste principalmente nas seguintes transações:

- A Devedora detém aplicações financeiras realizadas em 3 (três) fundos de investimento administrados por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, com saldo bruto atual de aproximadamente R$132,9 milhões, R$ 398 milhões e R$ 423 milhões, respectivamente. A Devedora realizou, nos últimos 12 meses, o pagamento de um montante correspondente a aproximadamente R$144,98 mil, R$ 599,35 mil e R$ 451,34 mil, respectivamente, à respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual a título de taxa de administração.

- A Devedora possui aplicações financeiras realizadas em Certificados de Depósito Bancário ("CDBs") de emissão do BTG Pactual, com remuneração que varia entre 103,75% e 105,1% do CDIE, com saldo bruto, na data deste Prospecto, correspondente a aproximadamente R$77,61 milhões, sendo que a emissão de tais CDBs varia entre 22 de junho de 2020 e 22 de março de 2021 e o vencimento entre 22 de junho de 2021 e 22 de março de 2022. O saldo inicial de tais operações era de aproximadamente R$76,98 milhões. Tais operações não contam com nenhuma garantia por parte da Devedora e/ou sociedade do seu conglomerado econômico.

- A Devedora realizou operações com valores mobiliários em bolsa de valores por meio de sociedade corretora integrante do grupo econômico do BTG Pactual. Nos últimos 12 meses, a remuneração paga à sociedade integrante do grupo econômico do BTG Pactual a título de taxa de corretagem foi de aproximadamente R$20,6 mil.

- A Sierra Investimentos Ltda., sociedade pertencente ao grupo econômico da Devedora, detém aplicações financeiras realizadas em 2 (dois) fundos de investimento administrados por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, com saldo bruto atual de aproximadamente R$ 382 milhões e R$ 910,9 milhões, respectivamente. A Devedora realizou, nos últimos 12 meses, o pagamento de um montante correspondente a aproximadamente R$ 648,91 mil e R$ 421 mil, respectivamente, à respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual a título de taxa de administração.

- A Pátio Sertório Ltda., sociedade pertencente ao grupo econômico da Devedora, possui aplicações financeiras realizadas em Certificados de Depósito Bancário ("CDBs") de emissão do BTG Pactual, com remuneração de 103% do CDIE, com saldo bruto, na data deste Prospecto, correspondente a aproximadamente R$14,16 milhões, sendo que a emissão de tais CDBs varia entre 30 de outubro de 2020 e 29 de abril de 2021 e o vencimento entre 01 de novembro de 2021 e 29 de abril de 2022. O saldo inicial de tais operações era de aproximadamente R$14,06 milhões. Tais operações não contam com nenhuma garantia por parte da Devedora e/ou sociedade do seu conglomerado econômico.

- A Pátio São Bernardo Ltda., sociedade pertencente ao grupo econômico da Devedora, possui aplicações financeiras realizadas em Certificados de Depósito Bancário ("CDBs") de emissão do BTG Pactual, com remuneração de 103% do CDIE, com saldo bruto, na data deste Prospecto, correspondente a aproximadamente R$1,32 milhões, sendo que a emissão de tais CDBs varia entre 30 de março de 2021 e 29 de abril de 2021 e o vencimento entre 30 de abril de 2022 e 29 de abril de 2022. O saldo inicial de tais operações era de aproximadamente R$1,32 milhões. Tais operações não contam com nenhuma garantia por parte da Devedora e/ou sociedade do seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o BTG Pactual não mantém relacionamento com a Devedora. Ainda, não há qualquer vínculo societário entre o BTG Pactual e a Devedora.

Não obstante o acima descrito o BTG Pactual poderá contratar no futuro com a Aliansce Sonae ou sociedades de seu grupo econômico para assessorá-la na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do BTG Pactual e a Devedora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do BTG Pactual na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

13.3. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, os Coordenadores mantêm com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras séries de CRI os quais os Coordenadores atuam ou aturam.

Não existem situações de conflito de interesses na participação dos Coordenadores na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

13.4. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E O CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, os Coordenadores mantêm com o Custodiante outros relacionamentos comerciais, sendo que o Custodiante (mesma pessoa jurídica do Agente Fiduciário) participa como Custodiante de outras CCI lasto em outras séries de CRI os quais os Coordenadores atuam.

Não existem situações de conflito de interesses na participação dos Coordenadores na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

13.5. RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, os Coordenadores mantêm com o Banco Liquidante/Mandatário outros relacionamentos comerciais. Não há qualquer vínculo societário entre os Coordenadores e o Banco Liquidante/Mandatário. Não existem situações de conflito de interesses na participação dos Coordenadores na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante/Mandatário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

13.6. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Exceto pela relação existente em razão dos certificados de créditos imobiliários da 136ª, 138ª e 139ª séries da 1ª da Emissora e pelos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém atualmente relacionamento com a Aliansce Sonae.

A RB SEC Securitizadora S.A., sociedade do grupo econômico da Emissora, mantém relacionamento comercial com a Aliansce Sonae, no âmbito das ofertas públicas das 34ª Série e 55ª Série, todas da sua 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qualidade de emissora e administradora de seus respectivos patrimônios separados.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Aliansce Sonae.

13.7. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras séries de CRI da Emissora conforme previsto na seção 2.3.13 "Agente Fiduciário" deste Prospecto

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

13.8 RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante (mesma pessoa jurídica do Cgente Fiduciário) participa como Instituição Custodiante de CCI lastro de outras séries de CRI da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

13.9. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante.

13.10. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial como Instituição Custodiante, no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, a Devedora, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante. A Devedora e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária.

As partes entendem que não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito, não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Instituição Custodiante.

13.11. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial como Instituição Custodiante, no âmbito das ofertas públicas da: (i) 55ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia Securitizadora S.A.; (ii) 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia Securitizadora S.A.; (iii) 136ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia Securitizadora S.A.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Banco Liquidante.

ANEXOS

ANEXO I	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO II	ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE
ANEXO III	ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE APROVA A OPERAÇÃO REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE
ANEXO IV	DECLARAÇÕES DA EMISSORA
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI
ANEXO VII	CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES PROTOCOLADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE
ANEXO VIII	CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO IX	CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO X	INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE SONAE REFERENTES AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM 31 DE MARÇO DE 2021, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES
ANEXO XI	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE SONAE REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS
ANEXO XII	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 05 21
JUCESP PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
0.338.647/21-1

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECUR.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-2
NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 09 DE ABRIL DE 2021

DATA, HORA E LOCAL. Realizada às 10:00 horas do dia 09 de abril de 2021, na sede social da RB Capital Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA. Dispensada a convocação, em vista da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, nos termos do § 4º do Art. 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

MESA. Presidente, Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e Secretário, Mário Lins Estevam de Barros.

ORDEM DO DIA. Deliberar sobre **(i)** a alteração da denominação social da Companhia, **(ii)** a renúncia apresentada pelos Srs. Marcelo Michaluá; Glauber da Cunha Santos; e Adalbero de Araujo Cavalcanti aos seus respectivos cargos de membros do Conselho de Administração da Companhia; **(iii)** a eleição de novos membros do Conselho de Administração da Companhia; **(iv)** a alteração do endereço da sede da Companhia; e **(v)** a ampla reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES. Os acionistas examinaram e discutiram as matérias constantes da ordem do dia e deliberaram, por unanimidade e sem ressalvas, o quanto segue:

(i) a alteração da denominação social da Companhia, de "RB Capital Companhia de Securitização", para "RB SEC Companhia de Securitização";

(ii) tomar conhecimento da renúncia apresentada pelo Srs. **(a) Marcelo Michaluá**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.323.178 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 127.314.838-06, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, ao cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia; **(b) Glauber da Cunha Santos**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 09.076.231-1 (IFP/RJ) e inscrito no CPF/ME sob o nº 120.547.898-10, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, ao cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia; e **(c) Adalbero de Araujo Cavalcanti**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 37.46.360 (SSP/BA) e inscrito no CPF/ME sob o nº 704.506.414-49, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, ao cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, conforme cartas de renúncia apresentadas à Companhia nesta data, na forma do **Anexo I** à presente ata;

(iii) eleger os seguintes novos membros do Conselho de Administração da Companhia para o mandato unificado de 3 (três) anos a contar da presente data, devendo permanecer em seu cargo até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovar as contas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 **(a) Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP) e inscrita no CPF/ME sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia; **(b) Aaron Kraig**, cidadão dos Estados Unidos da América, profissional de investimentos financeiros, solteiro, portador do passaporte norte-americano nº 566189261, residente e domiciliado em 156 Prince Street, 2A. New York, NY 10012, Estados Unidos da América para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia; e **(c) Mário Lins Estevam de Barros**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 29.752.948-1 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 295.431.338-24, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4221, 1º andar, Sala 139, CEP 04538-133, ao cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Os membros do Conselho de Administração ora eleitos (a) declararam, sob as penas da lei, que cumprem todos os requisitos previstos no Art. 147 da Lei das S.A. para a sua investidura como membros do Conselho de Administração da Companhia; e (b) tomarão posse em seus cargos mediante a assinatura dos respectivos Termos de Posse na forma do **Anexo II** à presente ata, os quais serão lavrados no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia.

Em virtude da deliberação aprovada nos itens **(i)** e **(ii)** acima, o Conselho de Administração da Companhia passa, portanto, a ter a seguinte composição:

(a) **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP) e inscrita no CPF/ME sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, ocupando o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia;

(b) **Aaron Kraig**, cidadão dos Estados Unidos da América, profissional de

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

investimentos financeiros, solteiro, portador do passaporte norte-americano nº 566189261, residente e domiciliado em 156 Prince Street, 2A. New York, NY 10012, Estados Unidos da América, ocupando o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia; e

(c) **Mário Lins Estevam de Barros**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 29.752.948-1 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 295.431.338-24, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4221, 1º andar, Sala 139, CEP 04538-133, ocupando o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

(iv) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907.

Em virtude da alteração de endereço ora aprovada, o Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a viger com a seguinte nova redação:

> "*Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral*".

(v) e, por fim, aprovar a ampla reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia que, já com as alterações ora deliberadas, terá a redação constante do **Anexo III** à presente ata.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quis fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos. Os acionistas presentes aprovaram a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do § 1º do Art. 130 da Lei das S.A. Após o encerramento dos trabalhos, a ata foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes.

São Paulo, 09 de abril de 2021.

(assinaturas na página seguinte)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 DE 21

(página de assinaturas da ata da Assembleia Geral Extraordinária da RB Capital Companhia de Securitização realizada em 09 de abril de 2021)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Mário Lins Estevam de Barros
Secretário

Acionista:

YAWARA BRASIL S.A.

Por: Olavo Lira Barbosa
Cargo: Diretor

Por: Ivo Pereira de Freitas Filho
Cargo: Diretor

Testemunhas:

1.
Por: Camila Nakaoka Moreira
RG: 37.272.652-5
CPF/ME: 321.982.608-32

2.
Por: Carolina Oliveira de Paiva
RG: 39.307.594-1
CPF/ME: 425.083.628-24

JUCESP
07 MAI 2021
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
212.002/21-1
JUCESP

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 OUT 21

Anexo I

CARTAS DE RENÚNCIA

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

DocuSign Envelope ID: BF7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD082

JUCESP
07 05 24

São Paulo, 9 de Abril de 2021.

À
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132

Prezados Senhores,

Para todos os fins e efeitos legais, eu, **MARCELO MICHALUÁ**, brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 16.323.178 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 127.314.838-06, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132 ("Administrador"), venho apresentar minha renúncia, formal e expressa, aos cargos de Conselheiro e Diretor Vice-Presidente da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35300157648 ("Companhia"), para os quais fui eleito, respectivamente, de acordo com a Ata de Assembleia Geral Ordinária de Acionistas realizada em 30 de abril de 2019 e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 5 de junho de 2019, sob nº 299.095/19-8, e de acordo com a Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de fevereiro de 2021 e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 4 de março de 2021, sob nº 128.180/21-3, sendo que minha renúncia produzirá efeitos a partir da presente data.

São Paulo, April 9, 2021.

To
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132

Dear Sirs,

For all purposes and legal effects, I, **MARCELO MICHALUÁ**, Brazilian, manager, bearer of Identity Card (RG) No. 16.323.178 (SSP/SP) and enrolled with the CPF/ME under No. 127.314.838-06, with commercial address in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132 ("Manager"), hereby present my formal and express resignation to the positions of Board Member and Vice-President Officer of **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, *sociedade por ações* having its registered office at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132, enrolled with the CNPJ/ME under no. 02.773.542/0001-22 and with NIRE 35300157648 ("Company"), to which I was appointed, respectively, in accordance with the Minutes of the Ordinary General Assembly held on April 30, 2019 and filed with the Commercial Registry of the State of São Paulo on June 5, 2019, under No. 299.095/19-8, and in accordance with the Minutes of the Board of Directors Meeting held on February 25, 2021 and filed with the Commercial Registry of the State of São Paulo on March 4, 2021, under No. 128.180/21-3, provided that my resignation will be effective as from the date hereof.

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 05 21

O Administrador outorga à Companhia a mais ampla, rasa, geral, completa, irrevogável e irretratável quitação por todas as obrigações da Companhia perante o Administrador, declarando que nada mais tem a receber, reclamar ou pleitear da Companhia, a qualquer título ou tempo, em juízo ou fora dele.

The Manager grants to the Company broad, full, general, irrevocable and irreversible release and discharge regarding all Company's obligations towards the Manager, declaring that she/he has nothing more to receive, claim or demand from the Company, at any title or any time, in or out of court.

Por fim, pela assinatura deste termo, a Companhia recebe a renúncia do Administrador e outorga ao Administrador a mais ampla, rasa, geral, completa, irrevogável e irretratável quitação por todas as obrigações do Administrador perante a Companhia, declarando que nada tem a receber, reclamar ou pleitear do Administrador, a qualquer título ou tempo, em juízo ou fora dele.

Lastly, by executing this term, the Company receives the resignation from the Manager and grants to the Manager broad, full, general, irrevocable and irreversible release and discharge regarding all obligations of the Manager towards the Company, declaring that it has nothing to receive, claim or demand from the Manager, at any title or any time, in or out of court.

Em caso de conflito entre as colunas em português e em inglês, a coluna em português prevalecerá.

In case of conflict between the columns in Portuguese and English, the column in Portuguese shall prevail.

Atenciosamente,

Sincerely yours,

MARCELO MICHALUÁ
Conselheiro e Diretor Vice-Presidente / Board Member and Vice-President Officer

Ciente e de Acordo / Acknowledged and Agreed

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
22 05 21

São Paulo, 9 de Abril de 2021.

À
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132

Prezados Senhores,

Para todos os fins e efeitos legais, eu, **GLAUBER DA CUNHA SANTOS**, brasileiro, economista, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 09.076.231-1 (IFP/RJ) e inscrito no CPF/ME sob o nº 120.547.898-10, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132 ("Administrador"), venho apresentar minha renúncia, formal e expressa, ao cargo de Conselheiro da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35300157648 ("Companhia"), para o qual fui reeleito de acordo com a Ata de Assembleia Geral Ordinária de Acionistas realizada em 30 de abril de 2019 e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 5 de junho de 2019, sob nº 299.095/19-8, sendo que minha renúncia produzirá efeitos a partir da presente data.

O Administrador outorga à Companhia a mais ampla, rasa, geral, completa, irrevogável e irretratável quitação por todas as obrigações da Companhia perante o Administrador, declarando que nada mais

São Paulo, April 9, 2021.

To
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132

Dear Sirs,

For all purposes and legal effects, I, **GLAUBER DA CUNHA SANTOS**, Brazilian, economist, bearer of Identity Card (RG) No. 09.076.231-1 (IFP/RJ) and enrolled with the CPF/ME under No. 120.547.898-10, with commercial address in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132 ("Manager"), hereby present my formal and express resignation to the position of Board Member of **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, *sociedade por ações* having its registered office at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132, enrolled with the CNPJ/ME under no. 02.773.542/0001-22 and with NIRE 35300157648 ("Company"), to which I was re-appointed in accordance with the Minutes of the Ordinary General Assembly held on April 30, 2019 and filed with the Commercial Registry of the State of São Paulo on June 5, 2019, under No. 299.095/19-8, provided that my resignation will be effective as from the date hereof.

The Manager grants to the Company broad, full, general, irrevocable and irreversible release and discharge regarding all Company's obligations towards the Manager, declaring that she/he has nothing

SP - 19259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 JUL 24

tem a receber, reclamar ou pleitear da Companhia, a qualquer título ou tempo, em juízo ou fora dele.

more to receive, claim or demand from the Company, at any title or any time, in or out of court.

Por fim, pela assinatura deste termo, a Companhia recebe a renúncia do Administrador e outorga ao Administrador a mais ampla, rasa, geral, completa, irrevogável e irretratável quitação por todas as obrigações do Administrador perante a Companhia, declarando que nada tem a receber, reclamar ou pleitear do Administrador, a qualquer título ou tempo, em juízo ou fora dele.

Lastly, by executing this term, the Company receives the resignation from the Manager and grants to the Manager broad, full, general, irrevocable and irreversible release and discharge regarding all obligations of the Manager towards the Company, declaring that it has nothing to receive, claim or demand from the Manager, at any title or any time, in or out of court.

Em caso de conflito entre as colunas em português e em inglês, a coluna em português prevalecerá.

In case of conflict between the columns in Portuguese and English, the column in Portuguese shall prevail.

Atenciosamente,

Sincerely yours,

GLAUBER DA CUNHA SANTOS
Conselheiro / Board Member

Ciente e de Acordo / Acknowledged and Agreed

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7604F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 05 21

São Paulo, 9 de Abril de 2021.

À
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132

Prezados Senhores,

Para todos os fins e efeitos legais, eu, **ADALBERO DE ARAUJO CAVALCANTI**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 37.46.360 (SSP/BA) e inscrito no CPF/ME sob o nº 704.506.414-49, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132 ("Administrador"), venho apresentar minha renúncia, formal e expressa, ao cargo de Conselheiro da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE 35300157648 ("Companhia"), para o qual fui reeleito de acordo com a Ata de Assembleia Geral Ordinária de Acionistas realizada em 30 de abril de 2019 e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 5 de junho de 2019, sob nº 299.095/19-8, sendo que minha renúncia produzirá efeitos a partir da presente data.

O Administrador outorga à Companhia a mais ampla, rasa, geral, completa, irrevogável e irretratável quitação por todas as obrigações da Companhia perante o Administrador, declarando que nada mais

São Paulo, April 9, 2021.

To
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132

Dear Sirs,

For all purposes and legal effects, I, **ADALBERO DE ARAUJO CAVALCANTI**, Brazilian, engineer, bearer of Identity Card (RG) No. 37.46.360 (SSP/BA) and enrolled with the CPF/ME under No. 704.506.414-49, with commercial address in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132 ("Manager"), hereby present my formal and express resignation to the position of Board Member of **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, *sociedade por ações* having its registered office at Avenida Brigadeiro Faria Lima, No. 4.440, 11th Floor, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Zip Code 04538-132, enrolled with the CNPJ/ME under no. 02.773.542/0001-22 and with NIRE 35300157648 ("Company"), to which I was re-appointed in accordance with the Minutes of the Ordinary General Assembly held on April 30, 2019 and filed with the Commercial Registry of the State of São Paulo on June 5, 2019, under No. 299.095/19-8, provided that my resignation will be effective as from the date hereof.

The Manager grants to the Company broad, full, general, irrevocable and irreversible release and discharge regarding all Company's obligations towards the Manager, declaring that she/he has nothing

SP - 28259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

tem a receber, reclamar ou pleitear da Companhia, a qualquer título ou tempo, em juízo ou fora dele.

more to receive, claim or demand from the Company, at any title or any time, in or out of court.

Por fim, pela assinatura deste termo, a Companhia recebe a renúncia do Administrador e outorga ao Administrador a mais ampla, rasa, geral, completa, irrevogável e irretratável quitação por todas as obrigações do Administrador perante a Companhia, declarando que nada tem a receber, reclamar ou pleitear do Administrador, a qualquer título ou tempo, em juízo ou fora dele.

Lastly, by executing this term, the Company receives the resignation from the Manager and grants to the Manager broad, full, general, irrevocable and irreversible release and discharge regarding all obligations of the Manager towards the Company, declaring that it has nothing to receive, claim or demand from the Manager, at any title or any time, in or out of court.

Em caso de conflito entre as colunas em português e em inglês, a coluna em português prevalecerá.

In case of conflict between the columns in Portuguese and English, the column in Portuguese shall prevail.

Atenciosamente,

Sincerely yours,

ADALBERO DE ARAUJO CAVALCANTI
Conselheiro / Board Member

Ciente e de Acordo / Acknowledged and Agreed

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 JUL 21

Anexo II

TERMOS DE POSSE

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F18C-4E81-9230-6180604FD082

JUCESP
02 DE 21

TERMO DE POSSE

Eu, **FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE,** brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP) e inscrita no CPF/ME sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, tendo sido eleita para o cargo de membro do Conselho de Administração da **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações, devidamente constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), conforme eleição realizada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 09 de abril de 2021, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a Lei e o Estatuto Social da Companhia, pelo que firmo este Termo de Posse.

Para os fins legais, declaro-me ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A."), pelo o que declaro não estar impedida por lei especial para o exercício de atividade empresarial, bem como não ter sido condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 09 de abril de 2021.

FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE
Membro do Conselho de Administração

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD082

JUCESP
02 JUN 21

TERMO DE POSSE

Eu, **AARON KRAIG**, cidadão dos Estados Unidos da América, profissional de investimentos financeiros, solteiro, portador do passaporte norte-americano nº 566189261, residente e domiciliado em 156 Prince Street, 2A. New York, NY 10012, Estados Unidos da América, tendo sido eleito para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações, devidamente constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), conforme eleição realizada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 09 de abril de 2021, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a Lei e o Estatuto Social da Companhia, pelo que firmo este Termo de Posse.

Para os fins legais, declaro-me ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A."), pelo o que declaro não estar impedido por lei especial para o exercício de atividade empresarial, bem como não ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 09 de abril de 2021.

AARON KRAIG
Membro do Conselho de Administração
p.p. Mário Lins Estevam de Barros

SP - 29259199v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD082

JUCESP
02 JUN 21

TERMO DE POSSE

Eu, **MÁRIO LINS ESTEVAM DE BARROS**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 29.752.948-1 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 295.431.338-24, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4221, 1º andar, Sala 139, CEP 04538-133, tendo sido eleito para o cargo de Presidente do Conselho de Administração da **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações, devidamente constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Companhia"), conforme eleição realizada na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 09 de abril de 2021, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a Lei e o Estatuto Social da Companhia, pelo que firmo este Termo de Posse.

Para os fins legais, declaro-me ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A."), pelo o que declaro não estar impedido por lei especial para o exercício de atividade empresarial, bem como não ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 09 de abril de 2021.

MÁRIO LINS ESTEVAM DE BARROS
Presidente do Conselho de Administração

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 JUL 21

Anexo III

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
NIRE 35.300.157.648
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

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

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e

(viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 05 21

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

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$1.191.066,20 (um milhão, cento e noventa e um mil, sessenta e seis reais e vinte centavos), representado por 7.927.248 (sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F18C-4E81-9230-6180604FD082

JUCESP
07 05 21

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

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

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

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

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

Seção I
Conselho de Administração

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

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

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

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

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

Parágrafo Terceiro – Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6160604FD0B2

JUCESP

reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 – O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

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

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

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

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

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

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

DocuSign Envelope ID: 8F7604F1-F18C-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Parágrafo Único. As emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários serão aprovadas de forma global até o limite de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) por reunião do Conselho de Administração.

Seção II Diretoria

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

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

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

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

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

SP - 29259399v10

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD082

JUCESP
07 05 21

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

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

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

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

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

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

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

(i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;

(ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e

(iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

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

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

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

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

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

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

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F18C-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

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

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

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

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

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 8F7504F1-F1BC-4E81-9230-6180604FD0B2

JUCESP
07 OR 21

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

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

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

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

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

CAPÍTULO X
FORO

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

***

JUCESP 07 05 21

DocuSign SECURED

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8F7504F1F1BC4E8192308189004FD0B2 Status: Concluído

Assunto: Project Redbull - AGE de Fechamento RB Sec

Envelope fonte:

Documentar páginas: 27 Assinaturas: 18 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 7 Rubrica: 0 MBN - Marcela Benhossi

Assinatura guiada. Ativado Rua Hungria 1.100

Selo com EnvelopeId (ID do envelope). Ativado São Paulo, SP 01455-906

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília mbenhossi@pn.com.br

Endereço IP: 189.112.204.129

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: MBN - Marcela Benhossi Local: DocuSign

09/04/2021 05:29:10 mbenhossi@pn.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Adalberto de Araujo Cavalcanti adalberto.cavalcanti@rbinvestimentos.com: CEO Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 09/04/2021 06:09:35 ID: a11843ff-6bdb-4bf5-a8e1-d6353e4f9e3d	DocuSigned by: Adalberto de Araujo Cavalcanti Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.103.94.172	Enviado: 09/04/2021 05:46:35 Visualizado: 09/04/2021 06:09:35 Assinado: 09/04/2021 06:10:08
Camila Nakaoka Moreira cnakaoka@pn.com.br Pinheiro Neto Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Camila Nakaoka Moreira Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.36.5.194	Enviado: 09/04/2021 05:46:37 Visualizado: 09/04/2021 08:29:43 Assinado: 09/04/2021 08:30:03
Carolina Oliveira de Paiva coliveira@pn.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/02/2021 17:50:29 ID: b134fa50-71ef-4cda-a5a6-6e45fbfe9675	DocuSigned by: Carolina Oliveira de Paiva Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.36.5.194	Enviado: 09/04/2021 05:46:37 Visualizado: 09/04/2021 08:56:27 Assinado: 09/04/2021 08:56:38
Flávia Palacios Mendonça Ballune flavia.palacios@rbsec.com Diretora RB Capital Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 191.19.25.2	Enviado: 09/04/2021 05:46:36 Visualizado: 09/04/2021 10:49:31 Assinado: 09/04/2021 10:50:37

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/04/2021 10:25:53 ID: 22574d51-d5a7-4c67-a95b-80d92a0906e6	JUCESP 07 05 21	
Glauber da Cunha Santos glauber.santos@rbinvestimentos.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 09/04/2021 12:14:36 ID: 6bb13737-7d29-4ca2-9181-79a5f4cca6fc	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 189.60.170.242	Enviado: 09/04/2021 05:46:36 Visualizado: 09/04/2021 12:14:36 Assinado: 09/04/2021 12:16:23
Ivo Pereira de Freitas Filho ivofreitas@plbrasil.com.br Sócio PLBrasil Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 09/04/2021 10:27:36 ID: 5d864e29-a57b-4e3c-a57d-6e7a0ddd1006	DocuSigned by: Ivo Pereira de Freitas Filho Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.112.79.133	Enviado: 09/04/2021 05:46:36 Visualizado: 09/04/2021 12:03:43 Assinado: 09/04/2021 12:13:44
Marcelo Michaluá marcelo.michalua@rbcapital.com Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 09/04/2021 05:41:33 ID: 865fa3da-630d-4737-9263-3ad742c887de	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 177.189.29.234	Enviado: 09/04/2021 05:46:36 Visualizado: 09/04/2021 05:59:11 Assinado: 09/04/2021 06:00:33
Mario Lins Estevam de Barros MB@jaguargrowth.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 09/04/2021 10:54:33 ID: 9ada3379-ddcb-4b38-b354-91477f85e612	DocuSigned by: Mario Lins Estevam de Barros Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.209.65.43	Enviado: 09/04/2021 05:46:37 Visualizado: 09/04/2021 10:54:33 Assinado: 09/04/2021 10:55:50
OLAVO LIRA BARBOSA olavolira@plbrasil.com.br PLBrasil Assessoria Empresarial Ltda. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 09/04/2021 04:43:58 ID: 5af7f21e-24e9-4b6c-b5b8-cc45f38c29d8	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 189.62.47.230	Enviado: 09/04/2021 05:46:36 Visualizado: 09/04/2021 06:09:58 Assinado: 09/04/2021 09:47:19

JUCESP 07 05 21

Eventos do signatário presencial	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
GDF - Gerson Durant Gomes Filho ggomes@pn.com.br Pinheiro Neto Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 09/04/2021 05:46:37
Guilherme Antonio Bassan Amorim gamorim@pn.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 09/04/2021 05:46:37
João Marcelino Cavalcanti Júnior joao.cavalcanti@mattosfilho.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 09/04/2021 06:57:55 Visualizado: 09/04/2021 09:25:06
Olavo Nigel Saptchenko Artelli Meyer olavo.meyer@rbcapital.com Procurador RB Capital S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 09/04/2021 03:33:39 ID: 8d34bd6b-3148-4ba0-a7a5-88a75f65fb01	Copiado	Enviado: 09/04/2021 05:46:38
Rafaella Barbosa Boccia rafaella.boccia@mattosfilho.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 09/04/2021 06:57:55 Visualizado: 09/04/2021 09:14:34
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/04/2021 05:46:38
Entrega certificada	Segurança verificada	09/04/2021 06:09:58
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/04/2021 09:47:19
Concluído	Segurança verificada	09/04/2021 12:16:23
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

JUCESP
07 05 21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 19/10/2020 22:18:19
Partes concordam em: Adalberto de Araujo Cavalcanti, Carolina Oliveira de Paula, Flavia Palacios Mendonça Bailune, Glauber da Cunha Santos, Ivo Pereira de Fr

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: awada@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at awada@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to awada@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to awada@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

DocuSign Envelope ID: F900E7D6-DF13-471D-AB79-F41A5B2A9783

Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP

Declaração

Eu, **FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE**, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Boa Vista, 254, 13º-SALA 1315, Centro, SP, São Paulo, CEP 01014-907, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: F900E7D6-DF13-471D-AB79-F41A5B2A9783

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Boa Vista, 254, 13º-SALA 1315, Centro, SP, São Paulo, CEP 01014-907, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: F900E7D6-DF13-471D-AB79-F41A5B2A9783

Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

07 05 21

JUCESP

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Boa Vista, 254, 13º-SALA 1315, Centro, SP, São Paulo, CEP 01014-907, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: F000E7D6-DF13-471D-AB79-F41A5B2A9783

Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

07 05 21

JUCESP

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Boa Vista, 254, 13º-SALA 1315, Centro, SP, São Paulo, CEP 01014-907, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Upload Validate Review

JUCESP 07 05 21

Results

File name
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - AGE 09.04.21 - 10HS - DECLARAÇÃO.pdf

Status
5 of 5 valid signatures

Signature details

2021-04-16 14:00:38 -0300

Signature from: FLAVIA PALACIOS MENDONCA BAILUNE:05271822737
Status: Valid

ICP Brasil

Name: FLAVIA PALACIOS MENDONCA BAILUNE:05271822737
E-mail: flavia.bailune@gmail.com
Show details

2021-04-16 14:01:10 -0300

Signature from: FLAVIA PALACIOS MENDONCA BAILUNE:05271822737
Status: Valid

ICP Brasil

Name: FLAVIA PALACIOS MENDONCA BAILUNE:05271822737
E-mail: flavia.bailune@gmail.com
Show details

2021-04-16 14:01:14 -0300

Signature from: FLAVIA PALACIOS MENDONCA

4/16/2021

DocuSign

BAILUNE:05271822737
Status: Valid

ICP Brasil

Name: FLAVIA PALACIOS MENDONCA BAILUNE:05271822737
E-mail: flavia.bailune@gmail.com
Show details

2021-04-16 14:04:42 -0300

Signature from: FLAVIA PALACIOS MENDONCA BAILUNE:05271822737
Status: Valid

ICP Brasil

Name: FLAVIA PALACIOS MENDONCA BAILUNE:05271822737
E-mail: flavia.bailune@gmail.com
Show details

2021-04-16 14:04:56 -0300

Signature from: DocuSign, Inc.
Status: Valid

DOCUSIGN TRUSTED SIGNATURE

Name: DocuSign, Inc.
E-mail: enterprisesupport@docusign.com
Show details

Validated by DocuSign on 2021-04-16 14:29:54 -0300

These results may change after the above date and time.

For more details, see Terms of Use.

The validation results are based on the following signature types:

- **Advanced Signature and Advanced Seal:** certificates from DocuSign France Certificate Authority.
- **DocuSign Trusted Signature:** certificates from DocuSign US Certificate Authority, Certificate Authorities licensed in India, Costa Rica, Argentina, Chile, Colombia, Ecuador, Guatemala, Japan, Vietnam and the United States of America.
- **ICP-Brasil:** certificates under the Brazilian public key infrastructure.
- **Qualified Signature and Qualified Seal:** certificates issued from CAs under the EUTL.

https://validator.docusign.com

2/3

DocuSign

JUCEP
07 05 21

VALIDATE ANOTHER PDF

English Powered by DocuSign Terms of Use Privacy Policy Intellectual Property

Copyright © 2018 DocuSign, Inc. All rights reserved.

JUCESP
07 05 21

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados:

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DECLARAÇÃO – 4 PÁGINAS

ASSINATURA DIGITAL – 3 PÁGINAS

São Paulo, 19 de ABRIL de 2021

Maria Inês Finavaro Aniche

JUCESP
07 06 21

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados:

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09/04/2021 – 10H00 – 27 PÁGINAS

ASSINATURA DIGITAL – 7 PÁGINAS

São Paulo, 19 de ABRIL de 2021

Maria Inês Finavaro Aniche

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: B03AFEB4-BF39-4EB2-99B5-43A84458A69B

JUCESP
13 05 21
JUCESP PROTOCOLO
0.353.199/21-7

RB SEC COMPANHIA DE SECURIT

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35300157648

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 03 DE MAIO DE 2021

Hora, Data, Local: Às 11h do dia 03 de maio de 2021, na sede social da Companhia, localizada na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **Convocação**: Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Presença**: A totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa**: **(i)** Presidente, Sra. Flávia Palacios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário, Sr. Mário Lins Estevam de Barros. **Ordem do Dia**: Autorizar todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou Procuradores da Companhia referentes a operação de securitização de créditos imobiliários. **Deliberações**: Os conselheiros, por unanimidade e sem ressalvas, nos termos do item "i", Parágrafo Primeiro, do Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, autorizam todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores (da Classe A, B e C, independentemente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações) da Companhia, sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), referente a operação de securitização de créditos imobiliários no valor total de até R$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 347ª série da 1ª Emissão da Companhia ("Operação"), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastro, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação. **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. Mesa: Flávia Palacios Mendonça Bailune – Presidente, Mário Lins Estevam de Barros – Secretário. Conselheiros: Flávia Palacios Mendonça Bailune, Mário Lins Estevam de Barros e Aaron Kraig.

Confere com a via original lavrada em livro próprio

São Paulo, 03 de maio de 2021.

Flávia Palacios Mendonça Bailune
Conselheiro e Presidente da Mesa

JUCESP
13 MAI 2021
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
215.386/21-8
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

JUCESP
13 05 21

DocuSign
SECURED

Certificado de Conclusão

Identificação do envelope: b01AFEB16F334EB299B54JA641564695D
Assunto: DocuSign: RCA_RBSEC_AprovacaoCRCAlianse_v1.docx
Envelope fonte:
Documentos páginas: 7
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com envelope ID do envelope: Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Hora de Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 1
Rubrica: 1

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Camila Santos Coppola
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 - 13 andar
São Paulo, SP 04538-132
camila.coppola@lbcapital.com
Endereço IP: 179.239.143.113

Rastreamento de registros

Status: Original
13/05/2021 09:49:06

Portador: Camila Santos Coppola
camila.coppola@lbcapital.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Vanessa Padua
vanessa.padua@lbcapital.com
RB Capital Companhia de Securitização
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhum)

Assinatura

Adoção de assinatura: Desenhar da assinatura compartilhada
Usando endereço IP: 189.126.76.230

Registro de hora e data

Enviado: 13/05/2021 09:51:25
Visualizado: 13/05/2021 09:57:14
Assinado: 13/05/2021 09:57:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 29/08/2020 11:17:32
ID: e2ba1fa8-75cb-4e67-a3c0-891348e4c0fc

Flávia Palácios Mendonça Batuta
flavia.batuta@lbcapital.com
Diretora
RB Capital Companhia de Securitização
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhum), Certificado Digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 187.19.97.98

Enviado: 13/05/2021 09:57:39
Recebido: 13/05/2021 09:47:09
Reenviado: 13/05/2021 11:31:54
Visualizado: 13/05/2021 16:09:34
Assinado: 13/05/2021 16:47:56

Detalhes do provedor de assinatura:
Nome de assinatura: CP Smart Card
Provedor de assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 31/08/2020 15:09:01
ID: 5d2d0ace-1384-48ce-b417-ec21250ce667

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

JUCESP

13 05 21

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope criado	[illegible]	03/05/2021 15:51:25
Entrega notificada	Segurança verificada	03/05/2021 16:36:14
Assinatura concluída	Segurança verificada	03/05/2021 16:37:08
Concluído	Segurança verificada	03/05/2021 16:37:30

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

JUCESP
13 05 21

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, RB Capital S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP
13 05 21

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact RB Capital S.A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: juridico@rbcapital.com

To advise RB Capital S.A. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at juridico@rbcapital.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from RB Capital S.A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to juridico@rbcapital.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with RB Capital S.A.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

JUCESP
13 OB 21

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may:

ii. send us an email to juridico@rbcapital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify RB Capital S.A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by RB Capital S.A. during the course of your relationship with RB Capital S.A..

JUCESP
13 05 21

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e civeis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados:

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 03/05/2021 -11H00 – 1 PÁGINA

ASSINATURA DIGITAL – 5 PÁGINAS

São Paulo, 06 de MAIO de 2021

Maria Inês Finavaro Aniche

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE APROVA A OPERAÇÃO REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCERJA

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

33.3.0033251-1

Tipo Jurídico

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

Nº do Protocolo

00-2021/157559-3

JUCERJA

Útimo arquivamento:
00004075969 - 28/05/2021
NIRE: 33.3.0033251-1
ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Orgão	Calculado	Pago
Junta	610,00	610,00
DNRC	0,00	0,00

Boleto(s):

Hash: D409F184-EAFD-4AFA-894D-A996772694A5

Nome

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

Código Ato: 017

Eventos

Cód	Qtde.	Descrição do Ato / Evento
999	1	Ata de Reunião do Conselho de Administração / Sem Eventos (Empresa)
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CERTIFICO O DEFERIMENTO POR JOSÉ ROBERTO BORGES, NATAN SCHIPER E SAMIR FERREIRA BARBOSA NEHME SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO:

NIRE / Arquivamento	CNPJ	Endereço / Endereço completo no exterior	Bairro	Municipio	Estado
00004087399	05.878.397/0001-32	Rua Dias Ferreira 0190	Leblon	Rio de Janeiro	RJ
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx

Deferido em 18/06/2021 e arquivado em 18/06/2021

Nº de Páginas: 17

Capa Nº Páginas: 1/1

Bernardo Feijó Sampaio Berwanger
SECRETÁRIO GERAL

Observação:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

Pag. 01/17

Presidência da República
Secretaria de Micro e Pequena Empresa
Secretaria de Racionalização e Simplificação
Departamento de Registro Empresarial e Integração
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

33.3.0033251-1

Tipo Jurídico

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

Nº do Protocolo

00-2021/157559-3 15/06/2021 15:04:32

JUCERJA

Último arquivamento:
00004075969 - 28/05/2021

NIRE: 33.3.0033251-1

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Boleto(s): 103722412

Hash: D409F184-EAFD-4AFA-894D-A996772694A5

Orgão	Calculado	Pago
Junta	610,00	610,00
DREI	0,00	0,00

REQUERIMENTO

Ilmo Sr. Presidente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

requer a v. sa o deferimento do seguinte ato:

Código do Ato
017

Código Evento	Qtde.	Descrição do ato / Descrição do evento
999	1	Ata de Reunião do Conselho de Administração / Sem Eventos (Empresa)
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Rio de Janeiro
Local

15/06/2021
Data

Requerente

Nome:	Geraldo da Silva
Assinatura:	ASSINADO DIGITALMENTE
Telefone de contato:	1131215579
E-mail:	geraldo@luzsp.com.br
Tipo de documento:	Digital
Data de criação:	15/06/2021
Data da 1ª entrada:	

00-2021/157559-3

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

Pag. 02/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ nº 05.878.397/0001-32
NIRE 33.3.0033251-1

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 02 DE JUNHO DE 2021

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 02 de junho de 2021, às 08 horas, na sede social da ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A., localizada na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar – sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050 ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Renato Feitosa Rique, que convidou a Sra. Érica Cristina da Fonseca Martins para secretariá-lo.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

4.1. **(I)** a aprovação dos termos e condições da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Companhia ("Debêntures" e "Emissão") que deverá ser utilizada como lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da RB SEC Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), emitidos com lastro em Cédulas de Crédito Imobiliários ("CCI") representativas das Debêntures ("CRI", "Operação" e "Oferta", respectivamente); e **(II)** a celebração pela Companhia de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., o Banco BTG Pactual S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A. (em conjunto, "Coordenadores"), a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), e dos demais atos e instrumentos necessários ao fiel cumprimento da Operação.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 03/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

4.2. A autorização à Diretoria da Companhia para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessários à implementação e formalização das matérias tratadas nos itens acima, bem como ratificação de todo e qualquer ato já praticado por representantes da Companhia em relação às matérias previstas nos itens 4.1(i) e (ii) acima.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a reunião e após a discussão das matérias da ordem de dia, os conselheiros presentes aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o que segue:

5.1. A realização da Emissão, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do *"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A."* ("Escritura de Emissão de Debêntures"):

(a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com possibilidade de aumento em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, a critério da Companhia, na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão");

(b) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única;

(c) Quantidade: Serão emitidas até 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) Debêntures. Caso no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, o Valor Total da Emissão será reduzido proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária adicional da Companhia ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), observado o montante mínimo de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da* 347ª *Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB SEC Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 04/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

(d) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

(e) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da Emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão");

(f) **Forma:** as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta depósito emitido pelo Escriturador das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(g) **Conversibilidade:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;

(h) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e preferência;

(i) **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures:** as Debêntures terão prazo de vencimento de aproximadamente 2.564 (dois mil quinhentos e sessenta e quatro) dias a partir da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures"), observadas as hipóteses de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado (conforme abaixo definidos);

(j) **Pagamento das Debêntures:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as hipóteses de Vencimento Antecipado, Oferta de Resgate e Resgate Antecipado (conforme abaixo definidos);

(k) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, a seu exclusivo critério, independente da vontade dos Debenturistas e dos Titulares de CRI, realizar o resgate antecipado da totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante envio de comunicado a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, com no mínimo 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da Data do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), informando: (i) a data para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil ("Data do Resgate

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 05/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

Antecipado Facultativo"); (ii) a estimativa do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e (iii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas e aos Titulares de CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total");.

(l) **Amortização Extraordinária Facultativa:** A Companhia poderá, após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa");

(m) **Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, endereçada diretamente à Securitizadora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Securitizadora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total");

(n) **Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do cálculo, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado");

(o) **Remuneração das Debêntures:** A partir da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 06/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

do procedimento de coleta de intenções de investimentos ("Procedimento de *Bookbuilding*"), sendo limitada o maior entre: **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 1"); ou **(ii)** 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 2"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração"), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(p) **Colocação e Negociação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados;

(q) **Garantias:** as Debêntures não contarão com garantias quando de sua emissão e também não serão constituídas garantias reais ou pessoais sobre os CRI;

(r) **Eventos de Vencimento Antecipado Automático**: As Debêntures contarão com os seguintes eventos de vencimento antecipado automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Companhia ou de suas controladas, diretas ou indiretas, que representem, de forma individual ou agregada, 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo) da Companhia, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Companhia ("Controladas Relevantes Liquidação"), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido abaixo); ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes Liquidação, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da Controlada Relevante Liquidação correspondentes à participação societária da

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 07/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

Companhia na referida Controlada Relevante Liquidação, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Companhia e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas;

ii) requerimento de autofalência pela Companhia ou pedido de falência da Companhia formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

iii) não pagamento pela Companhia de quaisquer das suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, aos demais documentos da Operação conforme descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Documentos da Operação"), e/ou aos CRI, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pelo ou em face da Companhia;

v) transformação da Companhia de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

vi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a destinação dos recursos, indicada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

vii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Companhia e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

viii) inadimplemento, pela Companhia, por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Companhia, quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 08/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

ix) questionamento judicial, pela Companhia, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou quaisquer um dos Documentos da Operação;

x) na hipótese de a Companhia e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Companhia (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Companhia (sendo a Companhia e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico") praticar qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização, ou qualquer documento relativo à Operação envolvendo os CRI ou qualquer das suas respectivas cláusulas; e

xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização da Securitizadora, conforme voto favorável de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido abaixo).

(s) **Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático:** As Debêntures contarão com os seguintes eventos de vencimento antecipado não-automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

i) caso a Emissão, a Reunião do Conselho de Administração, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização e, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;

ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures, ou quaisquer outros Documentos da Operação envolvendo os CRI seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato, e este não seja substituído;

iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Companhia constantes do seu objeto social relacionadas ao setor imobiliário de forma que seja conflitante com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais documentos

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 09/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

relacionados à Oferta, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Companhia poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia que resulte, imediatamente após a sua realização, em alteração ou transferência de controle da Companhia ou sua sucessora, conforme aplicável, salvo se: (a) tal alteração ocorrer de forma que qualquer um dos acionistas ou empresas do grupo econômico que compõem o atual bloco de controle da Companhia permaneça como controlador direto ou indireto da Companhia ou sua sucessora, conforme aplicável; ou (b) a operação não implicar na redução do último rating anual da Companhia vigente à época da operação; ou (c) caso a operação implique na redução do último rating anual da Companhia vigente à época da operação, desde que seja obtida a anuência da Securitizadora, conforme voto favorável dos Titulares de CRI nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicada pela Companhia, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada"). Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do item (c) acima, a Companhia e demais partes aplicáveis poderão celebrar o instrumento necessário para formalizar a operação de alteração de controle da Companhia ou sua sucessora, desde que conste do referido instrumento, como condição para a realização da operação, a aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e em Assembleia de Titulares de CRI;

v) descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento. Sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

vi) se a Companhia e/ou quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, se (a) não houver o cancelamento ou respectivo protesto não tenha sido sustado; (b) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial; ou (c) s não houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 10/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, exceto (1) se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou (2) se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional (a) autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (b) que suspenda os efeitos de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou (3) se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere qualquer efeito adverso e relevante na capacidade de pagamento da Companhia de suas obrigações relativas às Debêntures, na situação financeira, nos negócios, nos bens ou nos resultados operacionais da Companhia ou de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) (em conjunto, "Efeito Adverso Relevante"). Para todos os fins, "Controladas Relevantes" são as controladas, diretas ou indiretas, em que: (a) a Companhia figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Companhia, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Companhia; ou (b) a Companhia figure como titular de direitos de voto que lhe assegure, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Companhia, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Companhia;

viii) se as declarações e garantias prestadas pela Companhia no âmbito da Emissão provarem-se falsas, inconsistentes, incorretas ou insuficientes na data em que forem prestadas;

ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Companhia, desde que, cumulativamente: (a) tal ato gere Efeito Adverso

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 11/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

Relevante; e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

x) (a) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 8.420/15, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto, "Normas Anticorrupção"); ou (b) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Companhia, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

xi) se a Companhia vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*) líquido de aquisições da Companhia, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Companhia, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se: (a) tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas; (b) tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Companhia, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; ou (c) concomitante com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Companhia realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, conforme procedimento a ser descrito na Escritura de Emissão de Debêntures, mediante o pagamento do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, será convocada após ciência da Securitizadora sobre a não realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos shoppings e provisão para devedores duvidosos;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 12/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

xii) inadimplemento, pela Companhia e/ou por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraídas no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado: (a) no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

xiii) realização de redução de capital social da Companhia, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI, exceto se: (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) em decorrência de Operação Societária Autorizada;

xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Companhia, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Companhia, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia em vigor na Data de Emissão; e

xv) não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros, isto é, não observância do índice financeiro estipulado no item "(a)" e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo, sendo referidos índices financeiros calculados pela Companhia anualmente até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, a ser acompanhado pela Securitizadora, observando-se que a primeira apuração dos índices financeiros ocorrerá com base na demonstrações financeiras referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 ("Índices Financeiros"):

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(1) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 13/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

(multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(2) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do presente item (xv), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Companhia divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Companhia divulgadas ao mercado e à CVM: *(x)* o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido *(y)* do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Companhia, com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Companhia.

(t) **Repactuação:** As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada;

(u) **Prazo e Forma de Subscrição:** As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de boletim de subscrição, em uma única data, antes da emissão dos CRI, conforme modelo constante no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures ("Boletim de

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 14/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

Subscrição"), pelo que, a partir de tal data, constarão de patrimônio separado da Securitizadora, nos termos dos artigos 9º, 10 e 11 da Lei 9.514, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (ii) que, neste caso, a Companhia receberá, na Data de Integralização (conforme definido abaixo), o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário;

(v) Prazo e Forma de Integralização: As Debêntures serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ("Primeira Data de Integralização"), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Companhia à Securitizadora, por meio de comunicado direcionado à Securitizadora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição; e

(w) Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. Autorizar e ratificar a negociação realizada e que venha a ser realizada futuramente pela Diretoria da Companhia de todos os termos e condições aplicáveis à emissão das Debêntures e à emissão dos CRI, bem como ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos e a celebrar todos e quaisquer documentos necessários à emissão das Debêntures e à emissão dos CRI que ainda não tenham sido praticados e celebrados, incluindo, mas não se limitando a, celebração da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, procurações, aditamentos aos referidos instrumentos, e demais instrumentos relacionados e, ainda, praticar todos os atos necessários à efetivação da emissão das Debêntures e dos CRI.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021. Mesa: Sr. Renato Feitosa Rique - Presidente; Sra. Érica Cristina da Fonseca Martins – Secretária. Conselheiros Presentes: **Renato Feitosa Rique, Hilary Jo Spann,**

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 15/17

DocuSign Envelope ID: 60806E3E-96DD-45CD-AA7B-3B4137A44A97

Marcela Drigo, Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira, Volker Kraft, Alexandre Silveira Dias, Luiz Alves Paes de Barros.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021.

Mesa:

Renato Feitosa Rique	**Érica Cristina da Fonseca Martins**
Presidente	Secretária

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 16/17

Presidência da República
Secretaria de Micro e Pequena Empresa
Secretaria de Racionalização e Simplificação
Departamento de Registro Empresarial e Integração
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

JUCERJA

IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A., NIRE 33.3.0033251-1, PROTOCOLO 00-2021/157559-3, ARQUIVADO EM 18/06/2021, SOB O NÚMERO (S) 00004087399, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome

18 de junho de 2021.

Bernardo Feijó Sampaio Berwanger
Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2021/157559-3 Data do protocolo: 15/06/2021
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 18/06/2021 SOB O NÚMERO 00004087399 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 25A3A7BF4BC46D96851A53DFB688534BDE53B1695CE83B271407C31BD9A7DE1B
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

Pag. 17/17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÕES DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada por Flávia Palácios Mendonça Bailune, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 052.718.227-37 e Thiago Faria Silveira, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 DIC/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 137.685.467-80, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e do item 4 do anexo III da Instrução CVM 414, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente n.º 14549-9, agência n.º 0910, no Banco Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Sec Companhia Securitizadora*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos

CRI, da Emissora, da **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar (parte), Sala 301, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

São Paulo, 23 de junho de 2021.

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:
Flavia Palacios Mendonça Beilume
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)
CPF 052.718.227-37

Nome:
Cargo:
Thiago Faria Silveira
RG 22.366.436-8 (DIC/RJ)
CPF 137.695.467-80

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração do Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada por seus diretores Bernardo Amaral Botelho e Fabricio Cunha de Almeida ("**Coordenador Líder**" ou "**XP**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

CONSIDERANDO QUE:

(A) **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar (parte), Sala 301, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("**Companhia**"), e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta ("**Assessores Legais**");

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 20 de abril de 2021, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**");

(C) foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, pela Companhia, relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(F) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

DECLARA, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Sec Companhia de Securitização*" ("**Termo de Securitização**") que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 23 de junho de 2021.

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

BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781 Assinado de forma digital por BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781 Dados: 2021.06.23 17:37:42 -03'00'

Nome: Bernardo Amaral Botelho

Cargo: Diretor

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717 Assinado de forma digital por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717 Dados: 2021.06.23 17:38:06 -03'00'

Nome: Fabricio Cunha de Almeida

Cargo: Diretor

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração do Agente Fiduciário

(item 15 do Anexo III da Instrução da CVM 414)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que: **(i)** verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A,**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta, (ii) o Prospecto Preliminar da Oferta, o Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; (iv) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; (v) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; e (vi) aceita integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado em 21 de Junho de 2021 ("Termo de Securitização").

Rio de Janeiro, 18 de Junho de 2021

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome:
Cargo:

Nilson Raposo Leite
Procurador

ANEXO VII

CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES PROTOCOLADA NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 35.300.358.325, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

   RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE

(A) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", a serem subscritas de forma privada pela Debenturista;

(B) os recursos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados ao reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Emissora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Emissora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Emissora (sendo a Emissora e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI (conforme definido abaixo), diretamente atinentes à aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários e/ou participação em fundo de investimento imobiliário cujo portfólio seja composto pelos "Imóveis Lastro" (conforme definido abaixo);

(C) imediatamente após sua subscrição, será emitida 1 (uma) Cédula De Crédito Imobiliária Integral ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a

Debenturista e o Custodiante (conforme definido abaixo) para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo);

(D) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizada as Debêntures, direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;

(E) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) serão vinculados como lastro;

(F) os CRI (conforme definido abaixo) serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; e

(G) o Agente Fiduciário dos CRI, a ser contratado por meio do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula Quarta abaixo.

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização da Emissão pela Emissora

1.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 03 de maio de 2021 ("RCA"), na qual foi deliberada, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora, inclusive o Aditamento a esta Escritura após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, dentre os quais o aditamento a esta Escritura que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(iv)** formalizar e efetivar a contratação do Coordenador, do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, tais como Escriturador, Banco Liquidante, a B3, dentre outros, podendo, para

tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos.

CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação da ata da RCA

2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA será protocolada para registro na JUCERJA e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico" (em conjunto, "Jornais de Publicação"), comprometendo-se a Emissora a: **(i)** enviar à Debenturista e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário") 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) do comprovante do protocolo de inscrição da respectiva ata da RCA na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração da RCA, **(ii)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCERJA de forma tempestiva, **(iii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) da ata da RCA arquivada na JUCERJA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCERJA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro, e **(iv)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) das publicações da referida ata nos Jornais de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da ata de RCA na JUCERJA, sendo certo que o arquivamento da ata da RCA na JUCERJA será condição essencial para a emissão das Debêntures e liquidação dos CRI (conforme definido abaixo).

2.2. Inscrição desta Escritura de Emissão na JUCERJA

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCERJA no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

2.2.2. A Emissora deverá enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) desta Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devidamente registrada na JUCERJA, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro, sendo certo que o registro desta Escritura de Emissão na JUCERJA será condição essencial para a emissão das Debêntures e liquidação dos CRI.

2.3. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.3.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.4. Titularidade das Debêntures

2.4.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pelo extrato a ser emitido pelo Escriturador das Debêntures (conforme definido abaixo) comprovando a titularidade da Debenturista, nos termos dos artigos 63 e 34 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo).

2.4.2. Observada a Cláusula 2.4.1 acima, para fins de comprovação da titularidade das Debêntures, a Emissora deverá, dentro de **(i)** 10 (dez) Dias Úteis a contar da subscrição das Debêntures pela Securitizadora, por meio da assinatura pela Securitizadora do Boletim de Subscrição, ou **(ii)** 1 (um) Dia Útil antes da emissão dos CRI (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI extrato emitido pelo Escriturador das Debêntures, que comprove a inscrição da Securitizadora como titular da totalidade das Debêntures.

2.4.3. O agente escriturador das Debêntures será o Itaú Corretora de Valores S.A ("Escriturador das Debêntures", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder ao Escriturador das Debêntures na prestação dos serviços relativos à Emissão e às Debêntures).

2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de colocação e venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para, observada as Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 abaixo, o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativos aos pré-pagamentos dos financiamentos descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão, já incorridos pela Emissora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes

ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Emissora ("Imóveis Lastro").

4.1.1. Os Imóveis Lastro custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro ("Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo II; **(iii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

4.1.1.1. Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão para reembolso dos Despesas Reembolso, a Emissora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Debenturista, o relatório contábil, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do Anexo II acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 401.014.797,77 (quatrocentos e um milhões quatorze mil setecentos e noventa e sete reais e setenta e sete centavos).

4.1.1.2. Em caso de exercício de lote adicional, esta Escritura de Emissão será aditada após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, para fins de inclusão de previsão adicional de destinação de recursos, incluindo, nova tabela de destinação dos recursos, cronograma tentativo e as regras de comprovação da destinação adicional, conforme o caso.

4.1.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar, a Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos da cláusula 4.1.1.1 acima, desde que necessários e relacionados ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

4.1.2. As Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora. Ademais, a Debenturista assinará declaração, conforme modelo constante do Anexo V desta Escritura de Emissão, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

4.1.3. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda das Despesas Reembolso e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos desta Escritura de Emissão.

4.1.4. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações previstas no Anexo II.

4.1.5. O Agente Fiduciário dos CRI envidou seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.

4.1.6. O Agente Fiduciário dos CRI foi responsável por verificar, exclusivamente, com base nos documentos comprobatórios encaminhados pela Emissora, nos termos da cláusula 4.1.1 acima, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão.

4.1.7. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos titulares de CRI ("Titulares dos CRI").

4.1.8. A Emissora ratifica, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicou os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme descrito na presente Cláusula.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Subscrição das Debêntures

5.1.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários relativos às Debêntures para comporto o lastro dos CRI (conforme definido abaixo) e que resultará na emissão dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.2. Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos

moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários").

5.2.2. A Debenturista emitirá 1 (uma) CCI por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI") a ser celebrado pela Debenturista nomeando a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição custodiante ("Custodiante").

5.2.3. Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures, representados pela CCI, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª (trigésima quadragésima sétima) série da 1ª (primeira) emissão da Debenturista ("CRI"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB SEC Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

5.2.4. Em virtude da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

5.2.5. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá se manifestar, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral dos Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), conforme previsto no Termo de Securitização.

5.2.6. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na conta do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), qual seja, conta corrente n.º 14549-9, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Debenturista ("Conta do Patrimônio Separado"), realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos dos Documentos da Operação, serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

5.2.6.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização*" a ser celebrado entre a Emissora, a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP"), o Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("BTG Pactual" e, em conjunto com a XP e com o Bradesco BBI "Coordenadores") e a Debenturista; **(v)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(vi)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); e **(vii)** os Pedidos de Reserva (conforme definido nos Prospectos).

5.3. Transferência das Debêntures

5.3.1. Após a subscrição das Debêntures a que se refere a Cláusula 5.1 acima e a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI a que refere a Cláusula 5.2 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, , cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, da CCI ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado, tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

5.3.2. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Debêntures.

5.3.3. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1. Número da Emissão

6.1.1. Esta é a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Número de Séries

6.2.1. A Emissão será realizada em série única.

6.3. Valor Total da Emissão

6.3.1. O valor total da Emissão será de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

6.4. Quantidade de Debêntures

6.4.1. Serão emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures.

6.5. Valor Nominal Unitário

6.5.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.6. Data de Emissão

6.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2021 ("Data de Emissão").

6.7. Prazo e Data de Vencimento

6.7.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2028 ("Data de Vencimento").

6.8. Colocação

6.8.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA.

6.9. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

6.9.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, em uma única data, antes da emissão dos CRI, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), pelo que, a partir de tal data, constarão de patrimônio separado da Debenturista, nos termos dos artigos 9º, 10 e 11 da Lei 9.514, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (ii) que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização (conforme definido abaixo), o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário.

6.9.2. As Debêntures serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ("Primeira Data de Integralização"), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Emissora à Debenturista, por meio de comunicado direcionado à Debenturista, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), observado o disposto na Cláusula 6.9.3 abaixo, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição.

6.9.3. O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures deverá ser realizado, pela Debenturista, nas datas da integralização dos CRI, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até as **16:00 (dezesseis) horas (inclusive)**, considerando o horário local da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as **16:00 (dezesseis) horas (exclusive)**, sem a incidência de juros ou correção monetária.

6.9.4. Sem prejuízo do previsto acima, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista na Data de Emissão das Debêntures, pelo que a partir de tal data, constarão do patrimônio da Debenturista, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas.

6.10. Forma e Comprovação de Titularidade

6.10.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta depósito emitido pelo Escriturador das Debêntures, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

6.11. Conversibilidade

6.11.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

6.12. Espécie

6.12.1. As Debêntures serão da espécie quirografária nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e preferência.

6.13. Atualização Monetária das Debêntures

6.13.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula abaixo prevista ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$VN_a = VN_e \, x \, C$$

Onde:

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = fator da variação acumulada mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

"k" = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

"n" = número total de números índices considerados na atualização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Atualização, até a próxima Data de Atualização, sendo "n" um número inteiro;

"NI_k" = valor do número-índice do IPCA apurado no segundo mês anterior à Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (exemplo: para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 12 de agosto de 2021, será utilizado o número índice relativo ao mês de junho de 2021, divulgado em julho de 2021);

"NI_{k-1}" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário mensal das Debêntures, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, no dia 12 de agosto de 2021, "dut" será igual a 8 (oito) Dias Úteis.

Observações:

6.13.1.1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

6.13.1.2. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajustes à presente Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

6.13.1.3. Considera-se como "Data de Aniversário" segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente, conforme Anexo VII desta Escritura de Emissão.

6.13.1.4. Caso, por conta da data da divulgação do IPCA, o índice utilizado para o cálculo do CRI seja diferente do índice utilizado para o cálculo do lastro: **(i)** a Emissora se obriga a depositar, na Conta do Patrimônio Separado, a diferença entre o valor dos CRI e o valor do lastro; ou **(ii)** a Debenturista deverá devolver, na Conta do Patrimônio Separado, o excedente do valor devido aos CRI à Emissora.

6.13.1.5. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

6.13.1.6. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

6.13.1.7. O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

6.13.1.8. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

6.13.1.9. Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado o último número-índice disponível do índice de preços em questão:

6.13.1.10. O último número-índice disponível será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista e/ou entre a Debenturista e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

6.13.1.11. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.13.1.12. Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a Data de Amortização (conforme definido abaixo) das Debêntures no respectivo mês de pagamento.

6.14. Remuneração das Debêntures

6.14.1. A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder ("Procedimento de *Bookbuilding*"), sendo limitada o maior entre: **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 1"); ou **(ii)** 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 2"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

"J_i" = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

"taxa" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, sendo certo que a taxa máxima será a maior considerando o Parâmetro 1 e o Parâmetro 2, na data de sua definição; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.14.1.1. Excepcionalmente **(i)** na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo), deverá ser acrescido à Remuneração devida um prêmio equivalente ao produtório do "Fator Juros" de 2 (dois) Dias Úteis, e **(ii)** na primeira data de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes das Cláusulas 6.13.1 e 6.14.1 acima.

6.14.1.2. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos mensalmente, conforme as datas previstas na tabela constante no Anexo III à presente Escritura de Emissão, a partir da Data de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.14.1.3. A taxa final aplicável à Remuneração será formalizada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 1.1.1 acima, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora e/ou da Debenturista ou aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

6.15. Período de Capitalização

6.15.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração; e (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da

Remuneração do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate das Debêntures, conforme o caso.

6.15.2. A Debenturista se compromete a enviar à Emissora, via correio eletrônico no Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento (conforme definido abaixo) ou na respectiva Data de Vencimento, conforme o caso, o valor exato a ser pago na Conta do Patrimônio Separado a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, devidos na respectiva Data de Pagamento (conforme definido abaixo) ou Data de Vencimento, conforme o caso. A ausência de envio de referida notificação pela Debenturista, ou o seu envio tardio: **(i)** não eximirá a Emissora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(ii)** a Emissora poderá utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos Documentos da Operação, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

6.16. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA

6.16.1. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Debenturista ou a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Debenturistas, conforme procedimento previsto na Cláusula Oitava abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pela Debenturista, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária ("Taxa Substitutiva").

6.16.2. Na Assembleia Geral de Debenturistas referida na Cláusula 6.16.1 acima, a Debenturista deverá manifestar a orientação deliberada pelos Titulares de CRI, com base nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma disciplinada no Termo de Securitização.

6.16.3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do novo índice de Atualização Monetária das Debêntures que seria aplicável.

6.16.4. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 6.16.1 acima, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará

novamente a ser utilizado para o cálculo das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão.

6.16.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 6.16.1 acima, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da referida Assembleia Geral de Debenturistas ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido; **(ii)** na Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro.

6.16.6. Na hipótese estabelecida na Cláusula 6.16.5 acima, as Debêntures deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures ("Preço de Resgate das Debêntures"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

6.17. Amortização das Debêntures

6.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em uma única parcela, em 13 de julho de 2028 ("Data de Amortização" e, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, as "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo III a esta Escritura de Emissão:

6.18. Repactuação Programada

6.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.19. Condições de Pagamento

6.19.1. *Local e Horário de Pagamento*. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia do respectivo pagamento, utilizando-se os procedimentos adotados pelo Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na PC Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, na qualidade de banco liquidante ("Banco Liquidante"), mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado..

6.19.2. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.19.2.1. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis") qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3").

6.19.3. *Não prorrogação*. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.19.4. *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração e da Atualização Monetária, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.20. Publicação na Imprensa

6.20.1. As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas nos Jornais de Publicação utilizados pela Emissora para suas publicações legais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação ou eventual permissão para utilização de meios de publicação menos onerosos para a Emissora. A Emissora poderá alterar os Jornais de Publicação por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

6.21. Aquisição Facultativa

6.21.1. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

6.22. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.22.1. A Emissora poderá, após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2023 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, independente da vontade dos Debenturistas e dos Titulares de CRI, realizar o

resgate antecipado da totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante envio de comunicado a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, com no mínimo 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da Data do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), informando: (i) a data para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil ("Data do Resgate Antecipado Facultativo"); (ii) a estimativa do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e (iii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas e aos Titulares de CRI ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo Total").

6.22.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures, tal como definido abaixo.

6.22.3. As Debêntures serão resgatadas mediante o pagamento equivalente ao valor indicado no item (a) abaixo ou no item (b) abaixo, dos dois o maior ("Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"):

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Data do Resgate Antecipado Facultativo, se for o caso; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 2028 ("NTN-B 2028"), ou na sua ausência, Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente das Debêntures na Data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures:

Fórmula:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

C = conforme definido na Cláusula 6.13.1 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: (1+NTN-B 2028 ou sua substituta)^(nk/252)

6.22.4. Para os fins da presente Escritura de Emissão, a "*Duration* Remanescente" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

Duration = prazo médio ponderado em anos;

k = número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Debêntures;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso;

C = conforme definido na Cláusula 6.13.1 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

i = taxa de juros fixa das Debêntures;

nk = Prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

PU = preço unitário das Debêntures na Data do Resgate Antecipado Facultativo equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso.

6.22.5. Recebida a Notificação de Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI").

6.22.6. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, por meio dos procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Escriturador.

6.22.7. Caso existam Debêntures custodiadas eletronicamente na B3, a B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre o Resgate Antecipado Facultativo Total com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data prevista para ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, por meio de envio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário.

6.22.8. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

6.22.9. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.22 serão canceladas pela Emissora.

6.23. Amortização Extraordinária Facultativa

6.23.1. A Emissora poderá, após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho 2023 (inclusive), a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.23.2. A Emissora realizará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de comunicação prévia aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário do CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) ("Notificação de Amortização Extraordinária Facultativa"), a qual deverá descrever os termos

e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo mas não se limitando: (1) a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e do efetivo pagamento aos Debenturistas, que deverá ser um Dia Útil ("Data de Amortização Extraordinária Facultativa"); (2) o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, que será objeto da Amortização Extraordinária Facultativa; (3) a estimativa do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo); e (4) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas e dos Titulares de CRI.

6.23.3. A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada mediante o pagamento equivalente ao valor indicado no item (a) abaixo ou no item (b) abaixo, dos dois o maior ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa"):

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Data do Resgate Antecipado Facultativo, se for o caso; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 2028 ("NTN-B 2028"), ou na sua ausência, Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration R*emanescente das Debêntures na Data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures:

Fórmula:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right] \times PVNa$$

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

C = conforme definido na Cláusula 6.13.1 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: (1+NTN-B 2028 ou sua substituta)^(nk/252)

PVNa = Percentual do Valor Nominal Atualizado a ser amortizado.

6.23.4. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ocorrer em uma única data: (i) por meio dos procedimentos adotados pela B3 conforme as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

6.23.5. Recebida a Notificação de Amortização Extraordinária Facultativa, a Debenturista deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI").

6.23.6. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser comunicada à B3 e ao Banco Liquidante com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Amortização Extraordinária Facultativa.

6.24. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total

6.24.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, endereçada diretamente à Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.24.2. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data em que desejar realizar

a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iii) a forma e prazo para manifestação com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora, pela Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(iv) demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Emissora, a partir da Primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.24.2.1. Recebida a Notificação de Resgate, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").

6.24.2.2. As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Debenturista à Emissora, deverão ser resgatadas pela Emissora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.24.3. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

6.24.4. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures após o referido pagamento.

6.24.5. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

6.24.6. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.24 serão canceladas pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observado o disposto nas Cláusula 7.2 e Cláusula 7.3 abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão e será exigido o pagamento, pela Emissora, no prazo mencionado na Cláusula 7.5 abaixo, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

7.2. Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Debenturista, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Geral de Debenturistas:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Emissora ou de suas controladas, diretas ou indiretas, que representem, de forma individual ou agregada, 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo) da Emissora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora ("Controladas Relevantes Liquidação"), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido abaixo); ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes Liquidação, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da Controlada Relevante Liquidação correspondentes à participação societária da Emissora na referida Controlada Relevante Liquidação, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Emissora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas;

(ii) requerimento de autofalência pela Emissora ou pedido de falência da Emissora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Emissora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial

independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pelo ou em face da Emissora;

(v) transformação da Emissora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos, indicada na Cláusula 4.1. acima;

(vii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) inadimplemento, pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Emissora, quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) questionamento judicial, pela Emissora, sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer um dos Documentos da Operação;

(x) na hipótese de a Emissora e/ou qualquer empresa integrante de seu Grupo Econômico praticar qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial esta Escritura de Emissão, o Termo de Securitização, ou qualquer documento relativo à Operação de Securitização envolvendo os CRI ou qualquer das suas respectivas cláusulas; e

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão sem prévia autorização da Debenturista, conforme voto favorável de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido abaixo).

7.3. Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão de Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;

(ii) caso esta Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação envolvendo os CRI seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato, e este não seja substituído;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Emissora constantes do seu objeto social relacionadas ao setor imobiliário de forma que seja conflitante com os termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos relacionados à Oferta Pública dos CRI, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Emissora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora que resulte, imediatamente após a sua realização, em alteração ou transferência de controle da Emissora ou sua sucessora, conforme aplicável, salvo se: (a) tal alteração ocorrer de forma que qualquer um dos acionistas ou empresas do grupo econômico que compõem o atual bloco de controle da Emissora permaneça como controlador direto ou indireto da Emissora ou sua sucessora, conforme aplicável; ou (b) a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação; ou (c) caso a operação implique na redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação, desde que: seja obtida a anuência da Debenturista, conforme voto favorável dos Titulares de CRI nos termos da Cláusula 7.3.1 abaixo, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Debenturista após ter sido comunicada pela Emissora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "**Operação Societária Autorizada**");

(v) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura de Emissão, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento. Sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido nesta Escritura;

(vi) se a Emissora e/ou quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis,

contados da data do respectivo protesto, se (a) não houver o cancelamento ou respectivo protesto não tenha sido sustado; (b) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial; ou (c) s não houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, exceto (1) se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou (2) se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional (a) autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (b) que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou (3) se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere qualquer efeito adverso e relevante na capacidade de pagamento da Emissora de suas obrigações relativas às Debêntures; na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Emissora ou de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) (em conjunto, "Efeito Adverso Relevante"). Para todos os fins, "Controladas Relevantes" são as controladas, diretas ou indiretas, em que: (a) a Emissora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Emissora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora; ou (b) a Emissora figure como titular de direitos de voto que lhe assegure, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Emissora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão provarem-se falsas, inconsistentes, incorretas ou insuficientes na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora, desde que, cumulativamente: (a) tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) (a) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 8.420/15, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto, "Leis Anticorrupção"); ou (b) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Emissora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Emissora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*) líquido de aquisições da Emissora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Emissora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se: (a) tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas; (b) tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Emissora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; ou (c) concomitante com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Emissora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24 acima, mediante o pagamento do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.3.1 abaixo, será convocada após ciência da Securitizadora sobre a não realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Emissora e/ou por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraídas no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado: (a) no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Emissora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, exceto se: (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Emissora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Emissora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora em vigor na Data de Emissão; e

(xv) não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros, isto é, não observância do índice financeiro estipulado no item "(a)" e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo, sendo referidos índices financeiros calculados pela Emissora anualmente até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, a ser acompanhado pela Debenturista, observando-se que a primeira apuração dos índices financeiros ocorrerá com base na demonstrações financeiras referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 ("Índices Financeiros"):

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(1) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(2) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do presente item (xv), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos,

e financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); e

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora divulgadas ao mercado e à CVM: *(x)* o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido *(y)* do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Emissora, com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Emissora.

7.3.1. Para fins da deliberação sobre a declaração ou não do vencimento antecipado prevista na Cláusula 7.3 acima, a decisão da Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que em caso de não instalação da assembleia geral ou não manifestação dos Titulares de CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.3.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 7.3 acima, será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum, conforme disposto na Cláusula 8.10.4 abaixo.

7.3.3. A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.4. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

7.4.1. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

7.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Emissora receber carta encaminhada pela Debenturista informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso: (i) as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pela B3, mediante comunicação da Emissora à B3, por meio de correspondência em conjunto com o Banco Liquidante, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização; ou (ii) as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador e Banco Liquidante, mediante depósito em contas correntes indicadas pelo Debenturista, a ser realizado pelo Banco Liquidante.

7.6. Os valores mencionados na Cláusulas 7.2 e 7.3. acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do IPCA, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

7.7. Para os fins do disposto no item "(xv)" da Cláusula 7.3. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Emissora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Emissora e deverá ser enviada à Debenturista a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xv)" da Cláusula 7.3. Desse modo, a Emissora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Debenturista todas as informações contábeis necessárias para que este possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Emissora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Emissora à época, devidamente registrados na CVM. A Emissora auxiliará à Debenturista no entendimento das informações contábeis a ele fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Debenturista possa acompanhar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA OITAVA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. A presente cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" nesta Escritura de Emissão. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral ("Assembleia Geral de Debenturistas" ou "Assembleia

Geral"), a fim de deliberar sobre matéria da comunhão dos titulares das Debêntures, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

8.2. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada, obrigatoriamente, no local da sede da Emissora.

8.2.1. Será permitida a realização de Assembleias Gerais de Debenturistas à distância, exclusivamente e/ou parcialmente digitais, devendo ser observado o disposto na Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.

8.3. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; ou **(ii)** pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

8.4. A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos Jornais de Publicação indicados na Cláusula 6.20 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos titulares das Debêntures.

8.5. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação, sendo que a segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após contados da data da primeira publicação da convocação desta segunda convocação, que só poderá ocorrer após a data marcada para a instalação em primeira convocação.

8.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalará, nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

8.6.1. Compreende-se por "Debêntures em Circulação", para fins de constituição de quórum, todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures de que a Emissora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, ou que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por sociedades ligadas à Emissora, assim entendidas sociedades que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.

8.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturistas exceto **(i)** quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou **(ii)** quando formalmente solicitado pela Debenturista, hipóteses em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à

referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

8.8. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao representante indicado pela Debenturista.

8.9. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, cujas deliberações serão tomadas pela Debenturista, sendo admitida a constituição de mandatários.

8.10. Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures, exceto se de outra forma disposta nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures em Circulação que representem, no mínimo, 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, detidas em sua totalidade pela Securitizadora, observado, ainda, o previsto na Cláusula 8.10.1 abaixo.

8.10.1. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** ainda que instalada em segunda convocação a Assembleia Geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.10.2. Observadas as Cláusulas 8.10.3, 8.10.4, e 8.10.5abaixo, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturista serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Emissora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

8.10.3. As deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização das Debêntures; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações da Remuneração das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos

de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

8.10.4. As deliberações relativas a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, quando em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, se em segunda convocação, desde que presentes à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

8.10.5. As deliberações relativas a aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, quando em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, se em segunda convocação, desde que presentes à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

8.10.6. Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturista, conforme instruídos pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI de acordo com o Termo de Securitização.

8.10.7. As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

(i) enviar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros e do limite estabelecido no item (xv) da Cláusula 7.3. acima, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista e do limite relativo ao item (xv) da Cláusula 7.3. acima, respectivamente, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI sob esta Emissão, permitindo que a Debenturista (ou o auditor independente por esta contratado a suas expensas), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada, desde que já sejam públicos e/ou desde que sua divulgação à Debenturista não seja vedada por dever de confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Emissora;

(c) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis após o oferecimento de qualquer forma de resposta, defesa, contestação ou reconvenção, conforme o caso, acompanhada da respectiva cópia destes, sendo o valor acima referido reajustado anualmente, desde a Primeira Data de Integralização, pelo IPCA, conforme disposto na Cláusula 7.6. acima;

(d) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados nas Cláusulas 7.2. e 7.3 acima bem como eventos ou hipóteses que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante à Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de conhecimento pela Emissora, comunicando as autoridades cabíveis, conforme aplicável;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo menor a ser indicado pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário do CRI, conforme aplicável, caso a solicitação seja decorrente de exigência de qualquer órgão público, fornecer qualquer informação que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário do CRI acerca da comprovação da utilização dos recursos obtidos com a Emissão;

(f) informar e enviar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("Instrução CVM 583"), que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário do CRI em até 40 dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante à Debenturista e o Agente Fiduciário do CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;

(g) os documentos e informações necessários para que a Debenturista possa verificar os Índices Financeiros, nos termos da Cláusula 7.7. acima; e

(h) encaminhar à Debenturista via eletrônica (formato pdf), contendo a chancela da JUCERJA dos atos e reuniões dos Debenturistas que venham a ser realizados no âmbito da Emissão, contendo a lista de presença.

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(iv) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 8.3. desta Escritura, caso a Debenturista não o faça;

(v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

(vi) cumprir e fazer com que suas controladas, diretas e indiretas, cumpram, todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles: (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial e cujos efeitos ou aplicabilidade estejam suspensos, ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(vii) (a) cumprir e fazer com que seus conselheiros, diretores e empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora, e suas controladas, diretas e indiretas, ao representar a Emissora, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (b) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Emissora; (c) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito desta Escritura de Emissão; (d) abster-se de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (e) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura exclusivamente por meio de transferência bancária; e (f) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Emissora, suas controladas, diretas e indiretas, e empregados, ao representar a Emissora, que viole as Leis Anticorrupção, divulgar fato relevante em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de tal fato, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Instrução CVM 358;

(viii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(ix) manter adequadamente segurados no padrão atualmente utilizado pela Emissora os bens que sejam materialmente relevantes para o desenvolvimento das suas atividades;

(x) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade;

(xi) manter seu registro de companhia aberta, no mínimo na "categoria B", junto à CVM;

(xii) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades, caso aplicável;

(xiii) aplicar os recursos captados por meio da presente Emissão na finalidade descrita na Cláusula 4.1 acima e utilizá-los exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(xiv) cumprir e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, inclusive, sem limitação, no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo;

(xv) envidar os melhores esforços para que suas controladas, diretas e indiretas, exceto as Controladas Relevantes, para as quais se aplica o item (xiii) acima, suas subsidiárias, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome da Emissora, clientes, prestadores de serviços e fornecedores diretos e relevantes, adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, por meio da manutenção de políticas internas que visem o desenvolvimento de relação de parceria com seus consumidores, fornecedores, funcionários, empresas contratadas e lojistas, buscando promover sua conscientização e sensibilização para os temas ligados à responsabilidade socioambiental, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;

(xvi) comunicar a Debenturista sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de (a) normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, desde que resultem em um Efeito Adverso Relevante para a Emissora, e (b) trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil;

(xvii) divulgar informações periódicas e eventuais, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e que não induzam o investidor a erro, nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), bem como observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), apresentando nos prazos legais ao público as decisões

tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

(xviii) abster-se de negociar, até o envio do comunicado de encerramento desta Oferta, com valores mobiliários de sua emissão e da mesma espécie desta Oferta, salvo nas hipóteses previstas no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400;

(xix) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(xx) contratar e manter contratados os prestadores de serviços necessários, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário do CRI, o Banco Liquidante, o Escriturador das Debêntures e a B3;

(xxi) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão;

(xxii) manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante; e

(xxiii) disponibilizar via sistema da CVM, dentro dos prazos previstos na legislação e demais normativos da CVM aplicáveis, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, bem como cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures

e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;

(iii) os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes nos termos do estatuto social da Emissora e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(v) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, ou para a realização da Emissão, exceto o registro da Escritura de Emissão na JUCERJA e o arquivamento da ata da RCA na JUCERJA e sua publicação nos Jornais de Publicação;

(vii) todas as informações prestadas no âmbito da presente Emissão, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(viii) está cumprindo, e as suas Controladas Relevantes estão cumprindo, todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios

ou possua ativos, exceto aqueles (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma e condições das Debêntures, bem como da forma e condições dos CRI e do Termo de Securitização;

(x) tem plena ciência e concordam integralmente que as Debêntures da presente Emissão constituirão de lastro da Operação de Securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização e que será objeto da Oferta Pública dos CRI, bem como conhece e aceita a regulamentação aplicável ao crédito imobiliário, assim como os precedentes da CVM em estruturas equivalentes, reconhecendo que a adequada e correta destinação dos recursos é essencial à Operação de Securitização;

(xi) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA a ser aplicado às Debêntures, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xii) as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública dos CRI e constantes nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta Pública dos CRI ("Prospectos") relativas à Emissora, que incluem o Formulário de Referência da Emissora, são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública dos CRI;

(xiii) os Prospectos (a) contêm e conterão, nas suas respectivas datas, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública dos CRI, dos CRI, da Emissora e de suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e quaisquer outras informações relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento pela Emissora dos valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão; (b) contêm e conterão, nas suas respectivas datas, informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública dos CRI; (c) não contêm e não conterão, nas suas respectivas datas, omissões de fatos relevantes; e (d) foram elaborados de acordo com as normas e regulamentação pertinentes, incluindo as normas da CVM e as do Código ANBIMA;

(xiv) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2018, 2019, 2020, as informações trimestrais referentes ao período encerrado em 30 de março de 2021, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, e até a data de assinatura da presente Escritura de Emissão, não

foi identificado nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão;

(xv) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");

(xvi) cumpre e faz com que seus conselheiros, diretores, empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora, e suas Controladas Relevantes cumpram as Leis Anticorrupção, bem como que: (a) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Emissora, no seu melhor conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas, exceto conforme o descrito no último arquivamento do Formulário de Referência da Emissora disponível na data de assinatura desta Escritura; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública nacional, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Debenturista; (d) mantém políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores e empregados ou eventuais subcontratados; (e) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e crime organizado; (f) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (g) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, o quanto disposto nesta cláusula;

(xvii) no melhor do seu conhecimento, cumpre, e suas Controladas Relevantes cumprem, as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos, ou (b) que não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(xviii) não existem, nesta data, contra si ou contra as suas controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, exceto, em qualquer hipótese, (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos ou (b) cuja condenação não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(xix) (a) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (b) não existem, nesta data, contra si ou suas controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas relacionadas a não utilização de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil;

(xx) inexiste em relação à Emissora e suas controladas, diretas e indiretas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão;

(xxi) não há qualquer ligação entre a Emissora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário do CRI que impeça a Securitizadora e o Agente Fiduciário do CRI de exercer plenamente suas funções; e

(xxii) a Emissora é proprietária ou possuidora, conforme o caso, a qualquer título, dos Imóveis Lastro, e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para os Imóveis Lastro nos termos da Cláusula Quarta acima.

10.2. Caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente falsas ou enganosas, ou ainda, inverídicas, incompletas ou incorretas, na data em que foram prestadas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

CLÁUSULA ONZE – COMUNICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon
CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Carlos Correa e Paula Fonseca

Tel.: (21) 2176-7272
e-mail: carlos.correa@alianscesonae.com.br e paula@alianscesonae.com.br

Para a Debenturista:

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro
CEP 01014-907 – São Paulo, SP
At.: Sra. Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
e-mail: servicing@rbsec.com

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA DOZE – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declaram serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

12.2. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

12.3. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

CLÁUSULA TREZE – DESPESAS

13.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas da Operação de Securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo VI serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da agência de classificação de risco dos CRI, no montante de **(a)** R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), em parcela única, pela emissão do *rating* dos CRI, a ser paga na data de publicação do *rating* preliminar, **(b)** R$ 45.0000,00 (quarenta e cinco mil reais), referente à primeira parcela anual, devida no primeiro ano subsequente da data de publicação do *rating* preliminar; e **(c)** R$ 90.000,00 (noventa mil reais), em parcelas anuais, a partir do segundo ano subsequente da data de publicação do *rating* preliminar. Os valores de referidas remunerações acima já estão acrescidos dos tributos incidentes, com exceção do ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), o qual será adicionado pela agência de classificação de risco dos CRI no momento do faturamento;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, será devido parcela única no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização à titulo de implantação; e o montante de R$13.000,00 (treze mil reais), em parcelas anuais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela

será devida a título de "*abort fee*". Referidas parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável. Adicionalmente, as parcelas citadas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die.* A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Debenturista, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Debenturista ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(iv) remuneração do escriturador dos CRI e Banco Liquidante, no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante;

(v) remuneração do Custodiante, no montante de **(a)** R$1.500,00 (mil e quinhentos reais) (parcela única), pelo registro das CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; **(b)** eventual aditamento das CCI o valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais); e **(c)** R$2.000,00 (dois mil reais), pela custódia das CCI, em parcelas anuais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva do IPCA desde a data do primeiro pagamento, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento;

(vi) remuneração da Debenturista (na qualidade de Securitizadora), no montante de **(a)** R$ 30.000,00 (trinta mil reais) (parcela única), pela emissão dos CRI, a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI, líquido de quaisquer

tributos, sendo certo que o *gross-up* de tributos para esta remuneração será de, no mínimo, 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento); e **(b)** R$ 3.000,00 (três mil reais) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em parcelas mensais, devendo o primeiro pagamento ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI e as parcelas subsequentes serão mensalmente atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, líquidas de quaisquer tributos, sendo certo que o *gross-up* de tributos para esta remuneração será de 19,53% (dezenove inteiros e cinquenta e três centésimos por cento);

(vii) remuneração do Escriturador das Debêntures, no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) em parcelas mensais fixas. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

(viii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta do Patrimônio Separado que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do patrimônio separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(xi) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xii) despesas relativas aos registros desta Escrituras de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xiii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiv) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e

(xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.1.1. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da operação de securitização, serão de responsabilidade única e exclusiva da Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

13.2. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

13.2.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.2.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

13.2.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o Patrimônio Separado.

13.2.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais

pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Emissora, nos termos da Cláusula 13.2.5 abaixo.

13.2.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.2.4 acima, sejam pagas pela Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

13.2.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.3 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

13.2.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.2.6 acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitados na forma desta Cláusula 13.2.7 serão acrescidos à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.2.8. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

13.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

13.4. Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Debenturista a título de dolo ou culpa grave, a Debenturista obriga-se a ressarcir a Emissora

pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Debenturista.

13.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

13.5.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: **(i)** Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; e **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária ou operações compromissadas contratadas com o Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Safra S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., ou com qualquer banco que na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala local, igual ou superior ao *rating* correspondente a "AAA".

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

14.2. Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para

identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.7. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

14.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; ou **(v)** para cumprir eventuais exigências realizadas pela JUCERJA para registro desta Escritura de Emissão.

14.9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto na presente cláusula.

CLÁUSULA QUINZE – LEI E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

15.1. A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

Página de assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A." celebrado entre a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., a RB SEC Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Por: PAULA GUIMARÃES FONSECA	Por: CARLOS ALBERTO CORREA
CPF: 381.562.701-00	CPF: 042.392.808-26
Cargo: DIRETORA JURÍDICA	Cargo: DIRETOR FINANCEIRO

53

Página de assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A." celebrado entre a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., a RB SEC Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:
Flavia Palacios Mendonça Bellune
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)
CPF 052.718.227-37

Nome:
Cargo:
Thiago Faria Silveira
RG 22.366.436-8 (DIC/RJ)
CPF 137.695.467-80

Página de assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A." celebrado entre a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., a RB SEC Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

TESTEMUNHAS:

Nome: Romulo Antonio de Meira Paz	Nome: Edson de Assis Santos
RG: RG: 64672424	RG: RG: 28.402.147-7
CPF: CPF: 052.484.679-00	CPF: CPF: 251.307.128-03

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula	SRI-Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Tissiano Empreedimentos e Participações S.A.	**Caxias Shopping**	Rodovia Washington Luís, 2895, Duque de Caxias, Rio de Janeiro	19.272 e 22.284	Registro de Imóveis de 2º e da 4º Circunscrições da Comarca de Duque de Caxias	Não	Sim	Não
Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda.	**Boulevard Shopping Bauru**	Rua Marcondes Salgado, nº 11-39, Chácara das Flores, CEP 17013-113	32.074; 86806; 88473; 94285; 96231; 99376; 99377; 100931; 321; 510. 3.374; 4.308; 8114; 8115; 8116; 8117; 8903; 16125; 16870; 19852; 32075; 32076; 32986; 38895; 41.327; 43154; 51888; 67140; 84063 e 86805	2º Ofício de Registro de Imóveis de Bauru	Não	Sim	Não

Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula	SRI-Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	**Boulevard Shopping Londrina**	Avenida Theodoro Victorelli, 150, Jardim Helena, Londrina, PR	10871; 17026 e 17027	4º Registro de Imóveis da Comarca de Londrina	Não	Sim	Não
Dali Empreendimentos e Participações S.A., Nibal Participações S.A. e SDT 3 Centro Comercial Ltda.	**Shopping Taboão**	Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), nº 2.643, Km 271,5, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP	9.301	Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra	Não	Sim	Não

ANEXO II

FORMA DE UTILIZAÇÃO E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

.

Sociedade	Imóveis Lastro	Nome do Empreendimento Lastro	Uso dos recursos da presente Emissão [Financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários]	Valor de recursos da Emissão a serem alocados (R$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data(s) da(s) de vencimento(s) da(s) parcela(s) objeto do reembolso	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) objeto do reembolso
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	Rodovia Washington Luís, 2895, Duque de Caxias, Rio de Janeiro	Caxias Shopping	Pré-pagamento de dívida	R$97.181.951,40	24,30%	27/12/2027	27/12/2019
Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua Marcondes Salgado, nº 11-39, Chácara das Flores, CEP 17013-113	Boulevard Shopping Bauru	Pré-pagamento de dívida	R$99.079.919,18	24,77%	28/05/2026	27/12/2019
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Avenida Theodoro Victorelli, 150, Jardim Helena, Londrina, PR	Boulevard Shopping Londrina	Pré-pagamento de dívida	R$82.178.117,23	20,54%	27/03/2028	27/12/2019
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), nº 2.643, Km 271,5, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP	Shopping Taboão	Pré-pagamento de dívida	R$122.574.809,96	30,64%	26/09/2027	27/12/2019

ANEXO III

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

#	Data de Pagamento	Pagamento de Remuneração?	Pagamento de Amortização?	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado
1	12/ago/21	Sim	Não	0,0000%
2	13/set/21	Sim	Não	0,0000%
3	13/out/21	Sim	Não	0,0000%
4	11/nov/21	Sim	Não	0,0000%
5	13/dez/21	Sim	Não	0,0000%
6	13/jan/22	Sim	Não	0,0000%
7	11/fev/22	Sim	Não	0,0000%
8	11/mar/22	Sim	Não	0,0000%
9	13/abr/22	Sim	Não	0,0000%
10	12/mai/22	Sim	Não	0,0000%
11	13/jun/22	Sim	Não	0,0000%
12	13/jul/22	Sim	Não	0,0000%
13	11/ago/22	Sim	Não	0,0000%
14	13/set/22	Sim	Não	0,0000%
15	13/out/22	Sim	Não	0,0000%
16	11/nov/22	Sim	Não	0,0000%
17	13/dez/22	Sim	Não	0,0000%

18	12/jan/23	Sim	Não	0,0000%
19	13/fev/23	Sim	Não	0,0000%
20	13/mar/23	Sim	Não	0,0000%
21	13/abr/23	Sim	Não	0,0000%
22	11/mai/23	Sim	Não	0,0000%
23	13/jun/23	Sim	Não	0,0000%
24	13/jul/23	Sim	Não	0,0000%
25	11/ago/23	Sim	Não	0,0000%
26	13/set/23	Sim	Não	0,0000%
27	11/out/23	Sim	Não	0,0000%
28	13/nov/23	Sim	Não	0,0000%
29	13/dez/23	Sim	Não	0,0000%
30	11/jan/24	Sim	Não	0,0000%
31	09/fev/24	Sim	Não	0,0000%
32	13/mar/24	Sim	Não	0,0000%
33	11/abr/24	Sim	Não	0,0000%
34	13/mai/24	Sim	Não	0,0000%
35	13/jun/24	Sim	Não	0,0000%
36	11/jul/24	Sim	Não	0,0000%
37	13/ago/24	Sim	Não	0,0000%
38	12/set/24	Sim	Não	0,0000%
39	11/out/24	Sim	Não	0,0000%
40	13/nov/24	Sim	Não	0,0000%
41	12/dez/24	Sim	Não	0,0000%

42	13/jan/25	Sim	Não	0,0000%
43	13/fev/25	Sim	Não	0,0000%
44	13/mar/25	Sim	Não	0,0000%
45	11/abr/25	Sim	Não	0,0000%
46	13/mai/25	Sim	Não	0,0000%
47	12/jun/25	Sim	Não	0,0000%
48	11/jul/25	Sim	Não	0,0000%
49	13/ago/25	Sim	Não	0,0000%
50	11/set/25	Sim	Não	0,0000%
51	13/out/25	Sim	Não	0,0000%
52	13/nov/25	Sim	Não	0,0000%
53	11/dez/25	Sim	Não	0,0000%
54	13/jan/26	Sim	Não	0,0000%
55	12/fev/26	Sim	Não	0,0000%
56	12/mar/26	Sim	Não	0,0000%
57	13/abr/26	Sim	Não	0,0000%
58	13/mai/26	Sim	Não	0,0000%
59	11/jun/26	Sim	Não	0,0000%
60	13/jul/26	Sim	Não	0,0000%
61	13/ago/26	Sim	Não	0,0000%
62	11/set/26	Sim	Não	0,0000%
63	13/out/26	Sim	Não	0,0000%
64	12/nov/26	Sim	Não	0,0000%
65	11/dez/26	Sim	Não	0,0000%

66	13/jan/27	Sim	Não	0,0000%
67	11/fev/27	Sim	Não	0,0000%
68	11/mar/27	Sim	Não	0,0000%
69	13/abr/27	Sim	Não	0,0000%
70	13/mai/27	Sim	Não	0,0000%
71	11/jun/27	Sim	Não	0,0000%
72	13/jul/27	Sim	Não	0,0000%
73	12/ago/27	Sim	Não	0,0000%
74	13/set/27	Sim	Não	0,0000%
75	13/out/27	Sim	Não	0,0000%
76	11/nov/27	Sim	Não	0,0000%
77	13/dez/27	Sim	Não	0,0000%
78	13/jan/28	Sim	Não	0,0000%
79	11/fev/28	Sim	Não	0,0000%
80	13/mar/28	Sim	Não	0,0000%
81	12/abr/28	Sim	Não	0,0000%
82	11/mai/28	Sim	Não	0,0000%
83	13/jun/28	Sim	Não	0,0000%
84	13/jul/28	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

EMISSORA	**CNPJ**
ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.	05.878.397/0001-32

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte)	Leblon

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
22431-050	Rio de Janeiro	RJ

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", datado de 21 de junho de 2021, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 23 de junho de 2021 ("RCA"), na qual foi deliberada, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Emissora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iii)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)
400.000	1.000,00	400.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente** **Banco nº** **Agência nº**

☐ **Moeda corrente nacional.**

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 6.9.2 da Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) verificação de que o Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") da Securitizadora, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

(iii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(iv)	assinatura deste Boletim de Subscrição de Debêntures;
(v)	não imposição de exigências pela B3 que torne a emissão dos CRI impossível;
(vi)	não seja verificado qualquer Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão; e
(vii)	sejam atendidas todas as condições precedentes e suspensivas do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [•] de [•] de 2021. **SUBSCRITOR** **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** _____ Nome: Cargo:	**CNPJ** 02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)	_____ **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**

1ª via – Emissora 2ª via – Subscritor

ANEXO V

MODELO DA DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) série da 1ª (primeira) emissão ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, DECLARA, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB SEC Companhia de Securitização*".

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VI

DESPESAS *FLAT*

Custos Flat	Valor	Empresa
Fee de Emissão (Securitizadora)	R$ 33.204,21	Securitizadora
Taxa de Administração (em favor da RB Capital Serviços de Crédito)	R$ 3.728,10	Securitizadora
Agente Fiduciário	R$ 14.797,95	OT
Instituição Custodiante	R$ 2.276,61	OT
Registro e Implementação	R$ 5.122,37	OT
Rating	R$ 144.000,00	Fitch
Registro, Distribuição e Análise do CRI	R$ 86.750,00	B3
Registro da CCI	R$ 4.000,00	B3
Liquidação Financeira	R$ 183,25	B3
Transação	R$ 1,04	B3
Custodia CCI	R$ 4.280,00	B3
Custódia CRI	R$ 3.200,00	B3
Escriturador e Liquidante	R$ 400,00	Itaú
Contabilidade Patrimônio Separado	R$ 180,00	WACC
Auditoria do Patrimônio Separado	R$ 5.200,00	KPMG
Advogados Externos	R$ 400.000,00	Lefosse e Cescon
Total	**R$ 707.323,53**	

ANEXO VII

DATAS DE ANIVERSÁRIO

#	Data Base	Juros	Taxa de Amortização
1	12/ago/21	Sim	0,0000%
2	13/set/21	Sim	0,0000%
3	13/out/21	Sim	0,0000%
4	11/nov/21	Sim	0,0000%
5	13/dez/21	Sim	0,0000%
6	13/jan/22	Sim	0,0000%
7	11/fev/22	Sim	0,0000%
8	11/mar/22	Sim	0,0000%
9	13/abr/22	Sim	0,0000%
10	12/mai/22	Sim	0,0000%
11	13/jun/22	Sim	0,0000%
12	13/jul/22	Sim	0,0000%
13	11/ago/22	Sim	0,0000%
14	13/set/22	Sim	0,0000%
15	13/out/22	Sim	0,0000%
16	11/nov/22	Sim	0,0000%
17	13/dez/22	Sim	0,0000%
18	12/jan/23	Sim	0,0000%
19	13/fev/23	Sim	0,0000%
20	13/mar/23	Sim	0,0000%

21	13/abr/23	Sim	0,0000%
22	11/mai/23	Sim	0,0000%
23	13/jun/23	Sim	0,0000%
24	13/jul/23	Sim	0,0000%
25	11/ago/23	Sim	0,0000%
26	13/set/23	Sim	0,0000%
27	11/out/23	Sim	0,0000%
28	13/nov/23	Sim	0,0000%
29	13/dez/23	Sim	0,0000%
30	11/jan/24	Sim	0,0000%
31	09/fev/24	Sim	0,0000%
32	13/mar/24	Sim	0,0000%
33	11/abr/24	Sim	0,0000%
34	13/mai/24	Sim	0,0000%
35	13/jun/24	Sim	0,0000%
36	11/jul/24	Sim	0,0000%
37	13/ago/24	Sim	0,0000%
38	12/set/24	Sim	0,0000%
39	11/out/24	Sim	0,0000%
40	13/nov/24	Sim	0,0000%
41	12/dez/24	Sim	0,0000%
42	13/jan/25	Sim	0,0000%
43	13/fev/25	Sim	0,0000%
44	13/mar/25	Sim	0,0000%

45	11/abr/25	Sim	0,0000%
46	13/mai/25	Sim	0,0000%
47	12/jun/25	Sim	0,0000%
48	11/jul/25	Sim	0,0000%
49	13/ago/25	Sim	0,0000%
50	11/set/25	Sim	0,0000%
51	13/out/25	Sim	0,0000%
52	13/nov/25	Sim	0,0000%
53	11/dez/25	Sim	0,0000%
54	13/jan/26	Sim	0,0000%
55	12/fev/26	Sim	0,0000%
56	12/mar/26	Sim	0,0000%
57	13/abr/26	Sim	0,0000%
58	13/mai/26	Sim	0,0000%
59	11/jun/26	Sim	0,0000%
60	13/jul/26	Sim	0,0000%
61	13/ago/26	Sim	0,0000%
62	11/set/26	Sim	0,0000%
63	13/out/26	Sim	0,0000%
64	12/nov/26	Sim	0,0000%
65	11/dez/26	Sim	0,0000%
66	13/jan/27	Sim	0,0000%
67	11/fev/27	Sim	0,0000%
68	11/mar/27	Sim	0,0000%

69	13/abr/27	Sim	0,0000%
70	13/mai/27	Sim	0,0000%
71	11/jun/27	Sim	0,0000%
72	13/jul/27	Sim	0,0000%
73	12/ago/27	Sim	0,0000%
74	13/set/27	Sim	0,0000%
75	13/out/27	Sim	0,0000%
76	11/nov/27	Sim	0,0000%
77	13/dez/27	Sim	0,0000%
78	13/jan/28	Sim	0,0000%
79	11/fev/28	Sim	0,0000%
80	13/mar/28	Sim	0,0000%
81	12/abr/28	Sim	0,0000%
82	11/mai/28	Sim	0,0000%
83	13/jun/28	Sim	0,0000%
84	13/jul/28	Sim	100,0000%

Governo do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA

PROTOCOLO GERADO COM SUCESSO !

Número do Protocolo: 00-2021/167383-8

Nome Empresarial: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Ato: 980 - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Eventos(s): 999 - Escritura de Emissão de Debêntures

NIRE: 33.3.0033251-1

Valor Junta:

Valor Calculado: R$ 592,00 **Valor Pago:** R$ 592,00

Hash: 740D5DC6-379D-4C23-995C-AD1C40A2D9C2

Data e Hora: 24/06/2021 10:44:47

ANEXO VIII

CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritura e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Lei 9.514**") e artigo 18 da Lei nº. 10.931 de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"):

(1) como emissora da CCI:

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa vista, nº 254, 13º Andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emitente**" ou "**Securitizadora**"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**", em conjunto com a Emitente, "**Partes**" quando referidas coletivamente, e "**Parte**" quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrado em 21 de junho de 2021, entre a Devedora (conforme abaixo definido), a Emitente e a Instituição Custodiante, na figura de agente fiduciário ("**Escritura de Emissão de Debêntures**").

Considerando que:

(A) a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32 ("**Devedora**"), emitiu 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em 15 de julho de 2021 ("**Data de Emissão de Debêntures**"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, com valor de principal de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de Remuneração aplicável incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da

Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures (sendo os créditos decorrentes das Debêntures, "**Créditos Imobiliários**");

(C) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante; e

(D) Os Créditos Imobiliários serão lastro dos CRI, que serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**").

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 Definições

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

"**Agente Fiduciário**" e "**Instituição Custodiante**": significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34;

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"**CCI**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;

"**CNPJ/ME**": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"**Código de Processo Civil**": significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 14549-9, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A.;

"**Contrato de Custodiante e Registrador**": significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da

Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931/04;

"**Créditos Imobiliários**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**CRI**": significa os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 347ª série da 1ª emissão da Emitente, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Emissão das Debêntures**": significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de julho de 2021;

"**Debêntures**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Decreto 8.420**" significa o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado;

"**Devedora**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Dia Útil**": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e, em ambos os casos, no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

"**Escritura de Emissão de CCI**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Escritura de Emissão de Debêntures**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Instituição Custodiante**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Instrução CVM 400**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Instrução CVM 414**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"**Lei 9.514**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Lei 9.613**" significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

"**Lei 10.931**": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"**Lei 12.846**" significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei 12.846, de 1 de agosto de 2013 e o Decreto 8.420, de 18 de março de 2015;

"**Partes**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Patrimônio Separado**" significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos créditos do patrimônio separado dos CRI, em decorrência da instituição do regime fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e

destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"**Securitizadora**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Sistema de Negociação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Termo de Securitização**": significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização*", celebrado em 21 de junho de 2021, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos;

"**Titular da CCI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo.

2 Objeto

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.2 Nomeação da Instituição Custodiante: Pelo presente instrumento, a Emitente nomeia a Instituição Custodiante para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

3 Características da CCI

3.1 *Série e Número.* A CCI terá série e o número indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2 *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão da CCI é de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal*. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como por (i) guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emitente o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia desta Escritura de Emissão de CCI,

que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada. A Instituição Custodiante efetuará o registro das CCI de acordo com as informações prestadas pela Emitente, e se baseará que todas as informações são verdadeiras, plenas, legítimas e eficazes.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI ("**Titular da CCI**"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.20 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações, desde que efetivamente comprovados.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física) de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5.1 Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emitente nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emitente, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("**Sistema de Negociação**").

3.6.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 O Crédito Imobiliário representado pela CCI abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emitente, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

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

3.6.4 A identificação do Titular da CCI será realizada pela Instituição Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Instituição Custodiante.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário será pago nas datas previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento*. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, a CCI, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11 *Amortização Extraordinária Facultativa*. Poderá haver amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba, de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.12 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula Sétima da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.13 *Local e Forma de Pagamento*. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado.

3.14 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15 *Multas e Penalidades*. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.16 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.16.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento

dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18 *Destinação dos Recursos*. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estará vinculada à destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.19 *Emissão de CRI*. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514.

3.20 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

3.21 *Demais Características.* As demais características da CCI encontram-se descritas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

4 Ausência de Garantias

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória*. A CCI é emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5 Despesas

5.1 Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, desde que efetivamente comprovados, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Emitente, as expensas da Devedora como remuneração pela prestação de serviços, os valores conforme previstos no Contrato de

Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante como remuneração pela prestação dos seus serviços.

5.3 *Substituição da Instituição Custodiante.* A Emitente poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de titulares dos CRI.

5.3.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.3, acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emitente para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 Obrigações da Emitente e da Instituição Custodiante

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

(i) *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(c) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.2 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.3 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

6.4 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar,

complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.5 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 Comunicações

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Boa Vista, nº 254, 13º Andar, Sala 1315, Centro
CEP 01014-907 - São Paulo – SP
At.: Sra. Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
Correio eletrônico: servicing@rbsec.com
Página na rede mundial de computadores: http://www.rbcapital.com

para a Instituição Custodiante:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi CEP 04534-004 – São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria A. L. de Oliveira
Telefone: (11) 3514-0000
Correio Eletrônico: cci@oliveiratrust.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.oliveiratrust.com.br

8 Disposições Gerais

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta

Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 As Partes afirmam e declaram que esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser assinada com certificado digital da ICP-Brasil, nos termos do art. 10, parágrafo 1º da MP 2200-2/2001, e do artigo 6º do Decreto nº 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes.

9 Lei de Regência

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 Foro

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 21 de junho de 2021, entre RB SEC Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Flavia Paiacios Mendonça Baitune
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)
CPF 052.718.227-37

Nome:

Cargo:

Thiago Faria Silveira
RG 22.366.436-8 (DIC/RJ)
CPF 137.685.467-80

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 21 de junho de 2021, entre RB SEC Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 21 de junho de 2021, entre RB SEC Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Testemunhas:

Nome: Romulo Antonio de Meira Paz
RG: CPF: 052.484.679-00
CPF: RG: 64672424

Nome: Edson de Assis Santos
RG: RG: 28.402.147-7
CPF: CPF: 251.307.128-03

Anexo I

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2021 ("**Data de Emissão da CCI**")
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP	

SÉRIE	347	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: RB SEC Companhia de Securitização							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Boa Vista, 254, Centro							
COMPLEMENTO	13º Andar, Sala 1315	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01014-907

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3434							
COMPLEMENTO	Bloco 07, Sala 201	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.							
CNPJ/ME: 05.878.397/0001-32							
ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190, Leblon							
COMPLEMENTO	3º andar, Sala 301 (parte)	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22431-050

4. TÍTULO

"Instrumento Particular de Escritura da 4ª Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.'", celebrado em 21 de junho de 2021 entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e, como interveniente anuente, a Emissora (**"Escritura de Emissão de Debêntures**").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões), calculado em 15 de julho de 2021

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula	SRI-Cartório de Registro de Imóveis
Tissiano Empreedimentos e Participações S.A.	**Caxias Shopping**	Rodovia Washington Luís, 2895, Duque de Caxias, Rio de Janeiro	19.272 e 22.284	Registro de Imóveis de 2º e da 4º Circunscrições da Comarca de Duque de Caxias
Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda.	**Boulevard Shopping Bauru**	Rua Marcondes Salgado, nº 11-39, Chácara das Flores, CEP 17013-113	32.074; 86806; 88473; 94285; 96231; 99376; 99377; 100931; 321; 510. 3.374; 4.308; 8114; 8115; 8116; 8117; 8903; 16125; 16870; 19852; 32075; 32076; 32986; 38895; 41.327; 43154; 51888; 67140; 84063 e 86805	2º Ofício de Registro de Imóveis de Bauru
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	**Boulevard Shopping Londrina**	Avenida Theodoro Victorelli, 150, Jardim Helena, Londrina, PR	10871; 17026 e 17027	4º Registro de Imóveis da Comarca de Londrina
Dali Empreendimentos e Participações S.A., Nibal Participações S.A. e SDT 3 Centro Comercial Ltda.	**Shopping Taboão**	Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), nº 2.643, Km 271,5, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP	9.301	Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2028 ("**Data de Vencimento das Debêntures**").
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário

	imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do cálculo, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o maior entre (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; ou (b) 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ambas com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sendo os juros remuneratórios devidos mensalmente nas datas indicadas na tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório, amortização extraordinária e vencimento antecipado, previstas no Termo de Securitização.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em uma única parcela devida da Data de Vencimento das Debêntures, ou seja, 13 de julho de 2028.
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

* * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 347ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

ÍNDICE

1 DEFINIÇÕES 3
2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 14
3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 15
4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 27
5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 31
6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 31
7 FORMADOR DE MERCADO 34
8 ESCRITURAÇÃO 34
9 BANCO LIQUIDANTE 34
10 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 34
11 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 41
12 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 44
13 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 46
14 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 53
15 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI 54
16 DESPESAS DA EMISSÃO 57
17 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 61
18 PUBLICIDADE 63
19 REGISTRO DESTE TERMO 64
20 FATORES DE RISCO 64
21 DISPOSIÇÕES GERAIS 64
22 NOTIFICAÇÕES 66
23 LEI APLICÁVEL E FORO 67

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 347ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

(1) **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 245, 13º andar, sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica / Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Resolução CVM n.º 17:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514/97, a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 414 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"**Afiliadas**": significa as Controladas e os Controladores da Devedora, em conjunto;

"**Agência de Classificação de Risco**": significa a Fitch, conforme abaixo qualificada, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 6.9.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.9.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na

Cláusula 13.5 e seguintes deste Termo;

"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo;

"Amortização Extraordinária dos CRI": tem o significado previsto na Clausula 3.5.3 abaixo;

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Anúncio de Encerramento**": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"**Anexos**": significa os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito;

"**Anúncio de Início**": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"**Assembleia de Titulares dos CRI**" ou "**Assembleia Geral**": significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Atualização Monetária dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**": significa a KPMG Auditores Independentes, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.755.217/0001-29, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

"**Aviso ao Mercado**": significa o aviso ao mercado divulgado em 25 de junho de 2021 na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"**BACEN**": significa o Banco Central do Brasil;

"**Banco Liquidante**": significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 16.1 abaixo;

"**Bradesco BBI**" significa o Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.309, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob n.º 06.271.464/0073-93;

"**BTG Pactual**": significa o BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n° 3477, 14° andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 30.306.294/0002-26.

"**CCI**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12.4 abaixo, bem como suas características específicas estão descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização;

"**CETIP21**": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**Circular 1.832**": significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

"**CMN**": significa o Conselho Monetário Nacional;

"**CNPJ/ME**": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

"**COFINS**": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo ;

"**Comunicado CETIP nº 111**": significa o Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006, conforme em vigor;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 14549-9, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;

"**Contrato de Distribuição**": significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização"* celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 21 de junho de 2021;

"**Controlada**": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

"**Controlador**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

"**Controle**": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"**Coordenadores**" significam, em conjunto, o Coordenador Líder, o BTG Pactual e Bradesco BBI;

"**Coordenador Líder**" significa a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04;

"**Créditos do Patrimônio Separado**": significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários dos CRI representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado dos CRI e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado dos CRI; (iii) as Aplicações Financeiras Permitidas; (iv) os recursos mantidos no Fundo de Despesas; e (v) as respectivas garantias, bens, direitos e/ou acessórios decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão;

"**Créditos Imobiliários:** significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures incidente sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a partir da Data de Integralização, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**CRI**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

"**CRI em Circulação**": para fins de constituição de quórum, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"**Despesas Reembolso**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1.1 abaixo;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Amortização dos CRI**": significa a data de amortização dos CRI, qual seja, 17 de julho de 2028, nos termos da Cláusula 3.1.2(x) abaixo

"**Data de Aniversário**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.4 abaixo;

"**Data de Emissão das Debêntures**": significa o dia 15 de julho de 2021;

"**Data de Emissão dos CRI**": significa o dia 15 de julho de 2021;

"**Data de Integralização**": significa a primeira data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (viii) e (ix) abaixo;

"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**": significa cada data de pagamento da

Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Datas de Pagamento dos CRI**": tem o significado atribuído no Anexo III abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI**": tem o significado previsto no item (xvi) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"**Debêntures**": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em única série, para colocação privada da 4ª (quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), no montante de 400.000 (quatrocentas mil) debêntures equivalentes ao valor total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais);

"**Debêntures em Circulação**": significam, em conjunto, todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;

"**Debenturista**": significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures;

"**Decreto 6.306**": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"**Decreto 8.420**": significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor;

"**Decreto 8.426**": significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora**": tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora**": tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (b) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora**": tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (b) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Despesas**": significam as despesas previstas na Cláusula 16.1 abaixo;

"**Devedora**" ou "**Companhia":** significa a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 35.300.358.325;

"**Dia Útil**": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e, em ambos os casos, no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) os Prospectos, (vi) os Pedidos de Reserva, e (vii) os demais documentos relativos à emissão e à oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"**DOERJ**": significa o Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro;

"**Efeito Adverso Relevante**": significa um efeito adverso relevante que resulte na não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, exceto (1) se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou (2) se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional (a) autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (b) que suspenda os efeitos; e (3) de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou (3) se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere qualquer efeito adverso e relevante na capacidade de pagamento da Emissora de suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou (4) qualquer efeito adverso e relevante, na situação financeira, nos negócios, nos bens, na reputação ou nos resultados operacionais da Emissora ou de suas Controladas Relevantes, conforme definido no item "vii" da Cláusula 7.3 da Escritura de Emissão,

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI, no valor total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, a qual constitui a 347ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"**Escritura de Emissão de Debêntures**": significa o *"Instrumento Particular de Escritura da 4ª Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A."* celebrado em [•] de [•] de 2021 entre a Devedora, e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado em [•] de [•] de 2021 pela Securitizadora nomeando-a Instituição Custodiante, e seus eventuais aditamentos;

"**Escriturador**": significa o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 16.1(i) abaixo;

"**Fundo de Despesas**": significa o fundo de despesas a ser constituído pela Emissora, cujos recursos serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas, conforme previsto na Cláusula 16.2 abaixo;

"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**": tem o significado previsto na Cláusula 14.1 abaixo;

"**Fitch**": Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.813.375/0001-33;

"**Imóveis Lastro**" significam a participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários e/ou participação em fundo de investimento imobiliário cujo portfólio seja composto por empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo I e Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Instituição Custodiante**": significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante dos CRI, na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 12.4 abaixo, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 16.1 abaixo;

"**Instituições Participantes da Oferta**": significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

"**Instrução CVM 358**": significa a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"**Instrução CVM 400**": significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

"**Instrução CVM 414**": significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Instrução CVM 505**": significa a Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme em vigor.

"**Instrução RFB 1.585**": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

"**Investidores**": significam os investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários ("**Público Alvo**"), incluindo, portanto: (a) Investidores Profissionais; (b) Investidores Qualificados; e (c) os Investidores Não Institucionais;

"**Investidores Profissionais**": significam os investidores conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30.

"**Investidores Qualificados**": significam os investidores conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "**Investidores Institucionais**");

"**Investidores Não Institucionais**" significam os demais investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que não possam ser classificados como Investidores Institucionais;

"**IOF**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"**IOF/Câmbio**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"**IOF/Títulos**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**IRPJ**": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"**IRRF**": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"**ISS**": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"**JUCERJA**": Significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Jornais de Publicação**": significam os Diário Oficial do Rio de Janeiro ou o Jornal Valor Econômico;

"**Lei 8.981/95**": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.249/95**": significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.514/97**": significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

"**Lei 9.613/98**": significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 10.931/04**": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 11.033/04**": significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 12.846/13**": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde prática suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613/98, a Lei 12.846/13 e o Decreto 8.420;

"**MDA**": significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"**Medida Provisória 2.158-35**": significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"**Notificação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

"**Notificação de Resgate**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Obrigação Financeira**": significa, com relação à Companhia, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos

ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou *de sale and leaseback* não serão consideradas Obrigações Financeiras;

"**Oferta**": significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6.2 abaixo;

"**Opção de Lote Adicional**": a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400;

"**Participantes Especiais**": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"**Pedido de Reserva**": significa o pedido de reserva firmado pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta;

"**Período de Capitalização dos CRI**": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de

Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

"**Período de Reserva**": significa o período previsto para recebimento dos Pedidos de Reserva no âmbito da Oferta;

"**Pessoas Vinculadas**": significam os Investidores que sejam: (i) administradores, acionistas controladores ou quaisquer empregados da Emissora, da Devedora e/ou de outras sociedades sob controle comum; (ii) administradores ou acionistas controladores, pessoa física ou jurídica, dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais e/ou de quaisquer outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta; (iii) fundos de investimento, clubes de investimento e carteiras administradas, cuja administração seja exercida por sociedades integrantes do grupo econômico dos Coordenadores e dos Participantes Especiais e/ou cujos investidores sejam administradores, acionistas controladores ou qualquer empregado dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, da Emissora, e/ou de quaisquer outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, da Devedora; ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii), acima;

"**Prazo de Adesão**": tem o significado previsto na Cláusula 3.5, item (iii) abaixo;

"**Prazo Máximo de Colocação**": tem o significado atribuído na Cláusula 6.6 abaixo;

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (viii) abaixo;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu (i) a taxa final para a remuneração dos CRI e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures; e (ii) o montante final dos CRI e, consequentemente, das Debêntures emitidas, considerando a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional;

"**Prospecto Definitivo**": significa o prospecto definitivo da Oferta;

"**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta;

"**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"**Remuneração das Debêntures**" significa a Remuneração das Debêntures conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Remuneração dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 4 abaixo.

"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

"**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo;

"**Resolução CMN 4.373**": significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021;

"**Resolução CVM 30**": significa a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021;

"**Subsidiárias**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"**Termo**" ou "**Termo de Securitização**": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização*";

"**Titulares dos CRI**": significam os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI;

"**Transferência de Controle**": significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Devedora;

"**Valor da Integralização das Debêntures**": significa o valor de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**": significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Valor Nominal Unitário das Debêntures**": significa o valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e

"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que referido valor poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em razão do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, hipótese na qual o presente Termo será aditado, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

1.2 Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo

contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 2.1.9(xiii) abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1 O Valor Total da Emissão será de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão, observado que referido valor poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em razão do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, hipótese na qual o presente Termo será aditado, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

2.1.2 Sem prejuízo do presente Termo vincular Securitizadora e ao Agente Fiduciário desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.3 Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.1.4 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do item 2, do Anexo III, da Instrução CVM 414, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.5 Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.

2.1.6 O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente registrado este Termo, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** a este Termo.

2.1.7 A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures.

2.1.8 A Securitizadora e ao Agente Fiduciário estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

2.1.9 Para fins do artigo 23 da Lei 10.931/04, a CCI, emitida pela Securitizadora, conta com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam na Escritura de Emissão de CCI:

(i) Credor: a Securitizadora;

(ii) Devedor: a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.;

(iii) Valor: equivalente ao Valor Total da Emissão;

(iv) Número e Série da CCI: Número 001, Série 347ª;

(v) Prazo e data de vencimento: 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2028;

(vi) Atualização monetária: variação acumulada do IPCA;

(vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures;

(viii) Pagamento do principal: será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimentos dos CRI;

(ix) Pagamento de juros: será paga a partir da data de emissão, nas datas de pagamento constantes da Escritura de Emissão de CCI;

(x) Encargos moratórios: 2% (dois por cento);

(xi) Juros de mora: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;

(xii) Garantia real imobiliária: não há;

(xiii) Instituição Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora*. A Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 03 de maio de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCERJA e será publicada nos Jornais de Publicação.

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Número de Séries e Emissão dos CRI*: a presente Emissão corresponde à 347ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;

(ii) *Valor Total da Emissão*: O Valor Total da Emissão será de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão, observado que referido valor poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 80.000 (oitenta mil) CRI, em razão do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, hipótese na qual o presente Termo será aditado, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI;

(iii) *Quantidade de CRI*: serão emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, observado que referido montante poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 80.000 (oitenta mil) CRI, em razão do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, hipótese na qual o presente Termo será aditado, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI;

(iv) *Distribuição Parcial*: não será admitida a distribuição parcial dos CRI

(v) *Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vi) *Atualização Monetária dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(vii) *Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI*: os CRI farão jus à Remuneração calculada e paga nos termos das Cláusula 4.1.6 e 4.2 abaixo;

(viii) *Preço de Integralização*: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ("**Preço de Integralização**"), em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI, observado o disposto no item (ix) abaixo. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI;

(ix) *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI

realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI.

(x) *Amortização Programada dos CRI*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, amortização extraordinária, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI;

(xi) *Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI:* A Devedora poderá, após 24 meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho 2023 (inclusive), a seu exclusivo critério, independente da vontade dos Debenturistas e dos Titulares de CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa ou o resgate antecipado facultativo da totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures, mediante envio de Notificação de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Notificação de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme o caso, à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, realizando os procedimentos necessários a efetivação da Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, conforme o caso.

(xii) *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:* o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será realizado nos termos da Cláusula 10.1 deste Termo;

(xiii) *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xiv) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado de operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Os CRI poderão ser negociados entre Investidores;

(xv) *Data de Emissão dos CRI*: 15 de julho de 2021;

(xvi) *Prazo e Data de Vencimento*: os CRI têm prazo de vencimento de 2.559 (dois mil quinhentos e cinquenta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2028 ("**Data de Vencimento CRI**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;

(xvii) *Local de Emissão dos CRI*: São Paulo – SP;

(xviii) *Encargos Moratórios*: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**");

(xix) *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xx) *Locais de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxi) *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: sem prejuízo no disposto no item (xxii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xviii) acima;

(xxii) *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxiii) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxiv) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) amortização Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;

(xxv) *Garantias*: não há;

(xxvi) *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxvii) *Código ISIN dos CRI*: [•]; e

(xxviii) *Classificação de Risco dos CRI*: A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "AAA(exp)sf(bra)" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414.

3.2 *Destinação dos Recursos*: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.2.1 Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observada as Cláusulas 3.2.1.1 deste Termo de Securitização, o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativos aos pré-pagamentos dos financiamentos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Emissora ("**Imóveis Lastro**").

3.2.1.1 Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro (**Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo XI deste Termo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento das Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VIII deste Termo; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro,

vinculados às Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

3.2.1.2 Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório contábil, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 401.014.797,77 (quatrocentos e um milhões quatorze mil setecentos e noventa e sete reais e setenta e sete centavos reais).

3.2.1.3 Em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, a Escritura de Emissão de Debêntures será aditada após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, para fins de inclusão de previsão adicional de destinação de recursos, incluindo, nova tabela de destinação dos recursos, cronograma tentativo e as regras de comprovação da destinação adicional, conforme o caso.

3.2.1.4 Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar, à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.2.1 acima, desde que necessários e relacionados às Despesas Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais..

3.2.1.5 As Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Ademais, a Emissora assinará declaração, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

3.2.1.6 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda das Despesas Reembolso e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2.1.7 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos

contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações previstas no Anexo II.

3.2.1.8 O Agente Fiduciário envidou seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.

3.2.1.9 O Agente Fiduciário foi responsável por verificar, exclusivamente, com base nos documentos comprobatórios encaminhados pela Devedora, nos termos da cláusula 3.2.1. acima, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão.

3.2.1.10 A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares do CRI.

3.2.1.11 A Devedora ratifica, em caráter irrevogável e irretratável, que aplicou os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme descrito na presente Cláusula.

3.2.2 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.

3.3 *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco descritos no Anexo XII a este Termo e previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4 *Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI*. Nos termos da Cláusula 6.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após 24 meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho 2023 (inclusive), a seu exclusivo critério, independente da vontade dos Debenturistas e dos Titulares de CRI, realizar o resgate antecipado da totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures, mediante envio de Notificação de Resgate Antecipado das Debêntures à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, com no mínimo 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da Data do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), informando: (i) a data para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil ("**Data do Resgate Antecipado Facultativo**"); (ii) a estimativa do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e (iii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas e aos Titulares de CRI; e

3.4.1 As Debêntures serão resgatadas mediante o pagamento equivalente ao valor indicado no item (a) abaixo ou no item (b) abaixo, dos dois o maior ("**Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"):

(a) O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, se for o caso; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 2028 ("**NTN-B 2028**"), ou na sua ausência, Tesouro IPCA+ com juros semestrais com *duration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente das Debêntures na Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula descrita abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures:

Fórmula:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

C = conforme definido na Cláusula 3.4.1 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: (1+NTN-B 2028)^(nk/252)

3.4.2 Para os fins do presente Termo de Securitização, a "Duration Remanescente" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

Duration = prazo médio ponderado em anos;

k = número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Debêntures;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, apurados na Data de Integralização, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso;

C = conforme definido na Cláusula 6.13.1 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

i = taxa de juros fixa das Debêntures;

nk = Prazo remanescente de cada evento financeiro k (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração), dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal e/ou remuneração), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

PU = preço unitário das Debêntures na Data do Resgate Antecipado Facultativo equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso.

3.4.3 Recebida a Notificação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Notificação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, publicar um comunicado na forma da Cláusula 11.1 abaixo, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Notificação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI**").

3.4.4 Observado o disposto nas Cláusulas 3.4.1, 3.4.2 e 3.4.3 acima, caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo de Debêntures e, por conseguinte dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do Resgate Antecipado Facultativo de Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

3.4.5 A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre o Resgate Antecipado Facultativo Total com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data prevista para ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, por meio de envio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário.

3.5 *Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI.* *A* Devedora poderá, após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho 2023 (inclusive), a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, que deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo.

3.5.1 A Devedora realizará a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures por meio do envio do Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (conforme definido abaixo), a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo mas não se limitando: (1) a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora, que deverá ser um Dia Útil ("**Data de Amortização Extraordinária Facultativa**"); (2) o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor

Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, que será objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (3) a estimativa do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (conforme definido abaixo); e (4) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Emissora e dos Titulares de CRI.

3.5.2 A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será realizada mediante o pagamento equivalente ao valor indicado no item (a) abaixo ou no item (b) abaixo, dos dois o maior ("**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"):

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, se for o caso; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e da Remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 2028 ("**NTN-B 2028**"), ou na sua ausência, Tesouro IPCA+ com juros semestrais com d*uration* aproximada equivalente à *Duration* Remanescente das Debêntures na Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures:

Fórmula:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right] \times PVNa$$

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

C = conforme definido na Cláusula 3.5.2 acima, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, restando claro que não haverá projeção de IPCA;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das

Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: (1+NTN-B 2028)^(nk/252)

PVNa = Percentual do Valor Nominal Atualizado das Debêntures a ser amortizado.

3.5.3 Recebida a Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa, publicar um comunicado na forma da Cláusula 11.1 abaixo, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

3.5.4 Observado o disposto na Cláusula 3.5.1, 3.5.2 e3.5.3 acima, caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização antecipada dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

3.6 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado CRI*. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos abaixo;

3.6.1 Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, a Devedora deverá enviar Notificação de Resgate, por escrito, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, cuja comunicação deverá conter, no mínimo:

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio deverá ser positivo ("**Prêmio de Resgate**");

(ii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iii) a forma e prazo para manifestação com cópia ao Agente Fiduciário, à Devedora, pela Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures; e

(iv) demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

3.6.2 Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures.

3.6.3 As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

3.6.4 O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, a título de resgate antecipado dos CRI, será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures ("Preço de Resgate das Debêntures"), observado eventual Prêmio de Resgate.

3.6.5 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures seja qualquer Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures após o referido pagamento.

3.6.6 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.6.7 A B3 deverá ser notificada pela Emissora sobre a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data prevista para ocorrer a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, conforme o caso, por meio de envio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário.

3.6.8 As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Emissora.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1 *Atualização Monetária dos CRI*: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula abaixo prevista ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$\mathbf{VN_a = VN_e \times C}$$

Onde:

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = fator da variação acumulada mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

"k" = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

"n" = número total de números índices considerados na atualização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Atualização, até a próxima Data de Atualização, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" = valor do número-índice do IPCA apurado no segundo mês anterior à Data de Aniversário (conforme definido abaixo) (exemplo: para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 16 de agosto de 2021, será utilizado o número índice relativo ao mês de junho de 2021, divulgado em julho de 2021);

"NIk-1" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário mensal, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, no dia 16 de agosto de 2021, "dut" será igual a 8 (dias) Dias Úteis.

Observações:

4.1.2 O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4.1.3 A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajustes ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

4.1.4 Considera-se como "Data de Aniversário" o dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente, conforme Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.1.5 Caso, por conta da data da divulgação do IPCA, o índice utilizado para o cálculo do CRI seja diferente do índice utilizado para o cálculo das Debêntures: (i) a Devedora se obriga a depositar, na Conta do Patrimônio Separado, a diferença entre o valor dos CRI e o valor das Debêntures; ou (ii) a Emissora deverá devolver, na Conta do Patrimônio Separado, o excedente do valor devido aos CRI à Devedora.

4.1.6 Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

4.1.7 Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

4.1.8 O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.1.9 O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.1.10 Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado o último número-índice disponível do índice de preços em questão.

4.1.11 O último número-índice disponível será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora e/ou entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.1.12 O número-índice do IPCA, deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.1.13 Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a Data de Amortização (conforme definido abaixo) das Debêntures no respectivo mês de pagamento.

4.1.14 *Remuneração*: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado e seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o maior entre (a) o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* divulgada pela ANBIMA em

sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; ou (b) 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ambas com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

taxa = taxa de juros para os CRI, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

4.1.15 A taxa final aplicável à Remuneração será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

4.1.16 *Pagamento da Remuneração*: O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito sem carência, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI indicada no Anexo III deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 16 de agosto de 2021 e o último na Data de Vencimento, observadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório, amortização extraordinária e vencimento antecipado, previstas neste Termo de Securitização, conforme fórmula a seguir:

$$PMTi = J_i$$

Onde:

PMTi = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Ji = conforme definido no item 4.1.14 acima.

4.1.17 *Amortização dos CRI e Pagamento da Amortização dos CRI*: o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma única parcela, conforme estabelecido na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI indicada no Anexo III deste Termo de Securitização acima, e o pagamento efetivo da Amortização dos CRI ocorrerá integralmente na Data de Vencimento, observadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório, amortização extraordinária e vencimento antecipado, previstas neste Termo de Securitização.

4.1.18 Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

4.1.19 *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA:* No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Debenturista ou a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Debenturistas, conforme procedimento previsto na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual terá como objeto a deliberação pela Debenturista, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária.

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **10:00 horas (inclusive)** da respectiva data de pagamento prevista no **Anexo III** à este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.2 A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores sobre a totalidade do volume da oferta, correspondente a R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI, e será prestada pelos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição.

6.2.1 A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 80.000 (oitenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

6.2.2 O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes conforme previstas no Contrato de Distribuição e demais requisitos estabelecidos no Termo de Securitização, a serem verificadas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo que, diante da não verificação das condições precedentes, ou em não sendo concedida a dispensa para cumprimento das Condições Precedentes nos termos da Cláusula 4.2 do Contrato de Distribuição, a garantia firme deixará de existir, o que será considerado como modificação da Oferta, caso ocorrido após a divulgação do Aviso ao Mercado.

6.2.3 Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores e os Coordenadores tenham interesse em vender os CRI subscritos e integralizados no mercado secundário através do CETIP21, antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda. A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, e deverá ser efetuada de acordo com a regulamentação aplicável.

6.3 O Público Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.

6.4 A Oferta terá início a partir da **(i)** obtenção de registro da Oferta perante a CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.

6.4.1 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da publicação do Aviso ao Mercado.

6.5 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.6 O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**").

6.6.1 A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

6.6.2 Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, com o recebimento de reservas e sem a fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

6.6.3 Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, em sendo verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional) não será permitida a colocação de CRI perante Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

6.7 Os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding,* organizado nos termos do artigo 23, parágrafo 1°, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, o qual definirá, junto aos Investidores, (i) a taxa final para a Remuneração dos CRI e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures; e (ii) o montante final dos CRI e, consequentemente, das Debêntures emitidas, considerando eventual emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

6.8 Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, os **Anexos IV, V, e VI** ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.

6.9 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º, da Instrução CVM 414, e no artigo 31, §3º, da Instrução CVM 480. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (www.rbsec.com), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

6.9.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral: **(i)** Moody's América Latina Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05; e **(ii)** Standard & Poor's , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40.

6.9.2 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração: no montante de (a) R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), em parcela única, pela emissão do rating dos CRI, a ser paga na data de publicação do rating preliminar, (b) R$ 45.0000,00 (quarenta e cinco mil reais), referente à primeira parcela anual, devida no primeiro ano subsequente da data de publicação do rating preliminar; e (c) R$ 90.000,00 (noventa mil reais), em parcelas anuais, a partir do segundo ano subsequente da data de publicação do rating preliminar. Os valores de referidas remunerações acima já estão acrescidos dos tributos incidentes, com exceção do ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), o qual será adicionado pela agência de classificação de risco dos CRI no momento do faturamento.

7 FORMADOR DE MERCADO

7.1 Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8 ESCRITURAÇÃO

8.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

9 BANCO LIQUIDANTE

9.1 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

10.1 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

10.2 *Vencimento Antecipado das Debêntures*. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 10.2.1 e 10.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento").**

10.2.1 São Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, os seguintes:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Devedora ou de suas controladas, diretas ou indiretas, que representem, de forma individual ou agregada, 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo) da Devedora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora ("**Controladas Relevantes Liquidação**"), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido abaixo); ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes Liquidação, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da Controlada Relevante Liquidação correspondentes à participação societária da Devedora na referida Controlada Relevante Liquidação, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas;

(ii) requerimento de autofalência pela Emissora ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pelo ou em face da Devedora;

(v) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos, indicada na Cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou quaisquer um dos Documentos da Operação;

(x) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer empresa integrante de seu Grupo Econômico praticar qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo, ou qualquer documento relativo à Operação de Securitização envolvendo os CRI ou qualquer das suas respectivas cláusulas; e

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização da Emissora, conforme voto favorável de Titulares de CRI nos termos deste Termo, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme definido abaixo).

10.2.2 São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 7.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, os seguintes:

(i) caso a Emissão de Debêntures, a Reunião do Conselho de Administração da Devedora, a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização e, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;

(ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures, ou quaisquer outros Documentos da Operação envolvendo os CRI seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato, e este não seja substituído;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Devedora constantes do seu objeto social relacionadas ao setor imobiliário de forma que seja conflitante com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais documentos relacionados à Oferta Pública dos CRI, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Devedora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, em alteração de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável,

salvo se: (a) tal alteração ocorrer de forma que qualquer um dos acionistas ou empresas do grupo econômico que compõem o atual bloco de controle da Devedora permaneça como controlador direto ou indireto da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável; ou (b) a operação não implicar na redução do último rating anual da Devedora vigente à época da operação; ou (c) caso a operação implique na redução do último *rating* anual da Devedora vigente à época da operação desde que: (1) seja obtida a anuência da Emissora, conforme voto favorável dos Titulares de CRI, observado o quórum estabelecido abaixo, a ser convocada pela Emissora após ter sido comunicada pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação; (cada uma, uma "**Operação Societária Autorizada**");

(v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento. Sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) se a Devedora e/ou quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, se (a) não houver o cancelamento ou respectivo protesto não tenha sido sustado; (b) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial; ou (c) s não houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, exceto (1) se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou (2) se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional (a) autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (b) que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou (3) se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere qualquer efeito adverso e relevante na capacidade de pagamento da Devedora e suas obrigações relativas às Debêntures; na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Emissora ou de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) (em conjunto, "**Efeito Adverso Relevante**"). Para todos os fins, "**Controladas Relevantes**" são as controladas, diretas ou indiretas, em que: (a) a Devedora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora; ou (b) a Devedora figure como titular de direitos de voto que lhe assegure, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância

nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão provarem-se falsas, inconsistentes, incorretas ou insuficientes na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, desde que, cumulativamente: (a) tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) (a) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive a Lei nº 12.846/13 a Lei nº 9.613/98, o Decreto nº 8.420/15, conforme alterado(a)(s) e conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**"); ou (b) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Devedora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (Net Operating Income) líquido de aquisições da Devedora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Devedora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se: (a) tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas; (b) tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Devedora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; ou (c) concomitante com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 3.6 acima, mediante o pagamento do Preço de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 10.2.4 abaixo, será convocada após ciência da Securitizadora sobre a não realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do

estacionamento e descontados os custos operacionais dos shoppings e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraídas no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado: (a) no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI, exceto se: (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão das Debêntures; e

(xv) não observância, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros, isto é, não observância do índice financeiro estipulado no item "(a)" e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo, sendo referidos índices financeiros calculados pela anualmente até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, a ser acompanhado pela Debenturista, observando-se que a primeira apuração dos índices financeiros ocorrerá com base na demonstrações financeiras referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 ("**Índices Financeiros**"):

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes; e

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros

decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do presente item (xv), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Devedora, com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora.

10.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 10.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

10.2.4 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 10.2.2 acima, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI que será regida de acordo com a Cláusula 15 abaixo, em especial a previsão da Cláusula 15.9 abaixo. Se, na referida Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia geral de debenturistas por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia de Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

10.2.5 Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira

Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo. Caso: (i) os CRI estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pela B3, mediante comunicação da Emissora à B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização; ou (ii) os CRI não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador e Banco Liquidante, mediante depósito em contas correntes indicadas pela Emissora, a ser realizado pelo Banco Liquidante.

10.2.6 A Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a fornecer ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Automático.

10.2.7 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

11 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1 *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora*: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

11.2 *Relatório Mensal*: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI.

11.3 O referido relatório mensal deverá incluir os itens abaixo, bem como o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no mês e ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

11.4 *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

11.5 *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.5.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

11.6 *Fornecimento de Informações Relativas à CCI*: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

11.6.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

11.6.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 11.6.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente

Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

11.6.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

11.6.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

11.7 A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(viii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(ix) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas (i) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei 12.846;

(x) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis;

(xi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(xii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xiv) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis, entre outros ativos e direitos vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;

(xv) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xvi) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(xvii) Analisou e divulgou, na forma do Anexo VII eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e

(xviii) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

11.8 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do **Anexo X** deste Termo de Securitização.

12.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

12.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514/97.

12.3 Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, observado o quanto previsto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

12.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514..

12.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) o recebimento, a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) a administração da Conta do Patrimônio Separado dos CRI e o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

12.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.6 A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

13 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

13.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(iv) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(v) aceitar integralmente o presente Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;

(vi) não ter qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(vii) nos termos da Resolução CVM 17; verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo IX deste Termo;

(viii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ix) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;

(x) que este Termo e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário dos CRI, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xi) a celebração deste Termo e dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(xii) que verificou a consistência das informações contidas neste Termo e nos demais Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;

(xiii) que recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores; e

(xiv) a pessoa que o representa na assinatura deste Termo tem poderes bastantes para tanto.

13.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(x) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;

(xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

(xii) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583;

(xiv) divulgar, pelo prazo de 3 (três) anos, ao menos em sua rede nacional de computadores em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, o relatório anual de que trata o inciso anterior descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimos estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17, e enviá-lo à Emissora para a sua disponibilização aos Investidores (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório ou no local por ela indicado; (iii) na CVM; e (iv) nas câmaras de liquidação em que os CRI estiverem registrados para negociação;;

(xv) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI prevista neste Termo e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI, nos termos da Resolução CVM 17;

(xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;

(xx) fornecer à Emissora termo de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário

(xxi) disponibilizar o preço unitário dos CRI, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*;

(xxii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17; e

(xxiii) em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às

expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

13.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", também no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise dos documentos comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

13.3.2 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

13.3.3 Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.2 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI.

13.3.4 Os resultados da verificação prevista nos itens (xviii) e (xix) da Cláusula 13.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 13.3 acima.

13.4 Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo IX.

13.5 O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, será devido: i) parcela única no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, ii) parcelas anuais no valor de R$13.000,00 (treze mil reais, devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados**.**

13.5.1 A remuneração definida na Cláusula 13.5 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.5.2 Os valores indicados na Cláusula 13.5 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre Lucro Líquido – CSLL, Importo de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

13.5.3 A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, ou mediante reembolso, sempre que possível, prévia aprovação da Devedora, sendo certo que as despesas que ultrapassem o valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) necessariamente dependerão de aprovação prévia da Devedora, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do patrimônio separado do CRI se houver recursos no patrimônio separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI..

13.5.4 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

13.5.5 A remuneração definida na Cláusula 13.5 acima, também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial,

incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

13.5.6 O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

13.5.7 O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

13.5.8 No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

13.5.9 A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata temporis*, se necessário.

13.5.10 Todas as despesas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pela Emissora incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI

solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

13.6.1 No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem está indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

13.6.2 Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

13.7 A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

13.8 Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

13.10 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.11 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na Instituição Custodiante.

13.12 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua

como agente nesta data.

14 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

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

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv)

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 2 (dois) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

14.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

14.3 A Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4 Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio

Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

14.5 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 14.

14.6 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 acima.

15 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

15.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral e votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. A Assembleia Geral Poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

15.2 Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

15.2.1 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 15.2 acima, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 15.4 abaixo.

15.2.2 Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.2.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela

manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

15.3 Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na Lei 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.4 A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 30 (trinta) dias para primeira convocação, exceto pelo previsto na Cláusula 13.2 acima, e de 8 (oito) dias para segunda convocação no 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, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 15.1 acima. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.5 Cada CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

15.7 O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.8 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

15.9 As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

(i) as deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização das Debêntures; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações da Remuneração das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação;

(ii) as deliberações relativas a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, quando em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, se em segunda convocação, desde que presentes à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures;

(iii) as deliberações relativas a aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, quando em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, se em segunda convocação, desde que presentes à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; e

(iv) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

15.11 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

16 DESPESAS DA EMISSÃO

16.1 *Despesas da Devedora*: Sem prejuízo do disposto neste Termo, as despesas da Operação de Securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "**Despesas**"): (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos indicados abaixo:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Agência de Classificação de Risco dos CRI, no montante de (a) R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), em parcela única, pela emissão do rating dos CRI, a ser paga na data de publicação do rating preliminar, (b) R$ 45.0000,00 (quarenta e cinco mil reais), referente à primeira parcela anual, devida no primeiro ano subsequente da data de publicação do rating preliminar; e (c) R$ 90.000,00 (noventa mil reais), em parcelas anuais, a partir do segundo ano subsequente da data de publicação do rating preliminar. Os valores de referidas remunerações acima já estão acrescidos dos tributos incidentes, com exceção do ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), o qual será adicionado pela agência de classificação de risco dos CRI no momento do faturamento;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário: será devido parcela única no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização à título de implantação; e no montante de R$ 13.000,00 (]treze mil reais), em parcelas anuais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. Sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

(iv) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante: R$400,00 (quatrocentos reais);

(v) remuneração do Custodiante: no montante de (a) R$ 1.500,00 (]mil e quinhentos reais) (parcela única), pelo registro das CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (b) eventual aditamento das CCI o valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais); e (c) R$ 2.000,00 (dois mil reais), pela custódia das CCI, em parcelas anuais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a data do primeiro pagamento, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento;

(vi) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R$30.000,00 (trinta mil reais) (trinta mil reais), a ser paga à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, na Data de Integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) remuneração do Escriturador das Debêntures: no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) em parcelas mensais fixas. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes

(viii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta do Patrimônio Separado que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do patrimônio separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(xi) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xii) despesas relativas aos registros deste Termo de Securtização e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xiii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiv) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e

(xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

16.1.2 Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 16.1 acima e relacionadas à manutenção da operação de securitização, serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias de Titulares de CRI.

16.2 A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas"),** observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

16.2.1 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

16.2.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

16.2.3 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado.

16.2.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os

demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 16.2.5 abaixo.

16.2.5 As Despesas que, nos termos da Cláusulas 16.2.4 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas comprovadamente incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

16.2.6 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

16.2.7 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2.5 acima, na hipótese da Cláusula 16.2.6 acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 15 acima, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitados na forma desta Cláusula 16.2.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

16.2.8 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

16.3 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

16.4 Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

16.5 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Emissora

responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

16.5.1 Para fins da Escritura de Emissão de Debêntures, "Aplicações Financeiras Permitidas" significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: **(i)** Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; e **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária ou operações compromissadas contratadas com o Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Safra S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., ou com qualquer banco que na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala local, igual ou superior ao *rating* correspondente a "brAAA".

17 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

17.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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

17.2.3 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração,

conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

17.2.4 Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

17.2.5 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

17.2.6 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota 15%, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015, exceção feita aos bancos, cuja alíquota voltou a ser de 20% a partir de 1º de março de 2020, por força do artigo 32 da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

17.2.7 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04.

17.2.8 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

17.2.9 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

17.3 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1 Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que

não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

17.3.2 A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.3.3 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

17.4 IOF

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

17.4.2 IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

18 PUBLICIDADE

18.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital nos Jornais de Publicação – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.

18.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net e por meio do envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM, respectivamente.

18.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de

convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

19 REGISTRO DESTE TERMO

19.1 Nos termos do artigo 7º, §1º, inciso II, e item 1 do Anexo III, ambos da Instrução CVM 414, o presente Termo, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que assinará a declaração constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

20 FATORES DE RISCO

20.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo XII a este Termo, bem como no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

21 DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

21.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se Securitizadora e ao Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3 A Securitizadora e ao Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.5 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 21.8.1 abaixo.

21.7 Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.8 Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 15 acima.

21.8.1 Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e ao Agente Fiduciário ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

21.9 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

21.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

21.10.1 Observado o disposto na Cláusula 21.10 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

21.11 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

21.12 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

21.13 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

21.14 As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

21.15 A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

22 NOTIFICAÇÕES

22.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes pela Securitizadora e ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que pela Securitizadora e ao Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(i) se para a Emissora:

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro
01014-907- São Paulo – SP
At.: Flávia Palacios
Fax: (11) 3127-2700
Tel.: (11) 3127-2708
Correio eletrônico: servicing@rbsec.com
Página na rede mundial de computadores: www.rbsec.com

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04531-004, São Paulo -SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.oliveiratrust.com.br

22.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

23 LEI APLICÁVEL E FORO

23.1 *Lei Aplicável*: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

23.2 *Foro*: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização firmado entre a RB SEC Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Flavia Palacios Mendonça Bellune
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)
CPF 052.718.227-37

Nome:

Cargo:

Thiago Faria Silveira
RG: 22.366.436-8 (DIC/RJ)
CPF: 131.695.467-80

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização firmado entre a RB SEC Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Bianca Galdino Batistei	Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização firmado entre a RB SEC Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Testemunhas:

Nome: Romulo Antonio de Meira Paz
RG nº: CPF: 052.484.679-00
CPF/ME nº: RG: 64672424

Nome: Edson de Assis Santos
RG nº: RG: 28.402.147-7
CPF/ME nº: CPF: 251.307.128-03

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

1. Valor Total: O valor total da Emissão de Debêntures será de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures;

2. Quantidade: 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures.

3. Data de Emissão das Debêntures: 15 de julho de 2021;

4. Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures;

5. Devedora: Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

6. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vigência de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2028;

7. Remuneração: A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder ("**Procedimento de Bookbuilding**"), sendo o maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 0,70% (setenta décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Parâmetro 1**"); ou (ii) 3,80% (três inteiros e oitenta décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Parâmetro 2**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração**"). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula estipulada na Escritura de Emissão de Debêntures;

8. Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

9. Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos

previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, em 13 de julho de 2028.

10. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis Lastro listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

Anexo II

Declaração de Custódia

Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**" ou "**Agente Fiduciário dos CRI**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), celebrado em 21 de junho de 2021 entre a **RB Sec Companhia de Securitização,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 245, 13º andar, sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931/04**"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em 21 de junho de 2021 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante e devidamente registrada na B3, nos termos do artigo 18, §4º. da Lei 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 23 de junho de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Bianca Galdino Batista
Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI

Parcela (#)	Data Base	Juros	Taxa de Amortização
1	16/ago/21	Sim	0,0000%
2	15/set/21	Sim	0,0000%
3	15/out/21	Sim	0,0000%
4	16/nov/21	Sim	0,0000%
5	15/dez/21	Sim	0,0000%
6	17/jan/22	Sim	0,0000%
7	15/fev/22	Sim	0,0000%
8	15/mar/22	Sim	0,0000%
9	18/abr/22	Sim	0,0000%
10	16/mai/22	Sim	0,0000%
11	15/jun/22	Sim	0,0000%
12	15/jul/22	Sim	0,0000%
13	15/ago/22	Sim	0,0000%
14	15/set/22	Sim	0,0000%
15	17/out/22	Sim	0,0000%
16	16/nov/22	Sim	0,0000%
17	15/dez/22	Sim	0,0000%
18	16/jan/23	Sim	0,0000%
19	15/fev/23	Sim	0,0000%
20	15/mar/23	Sim	0,0000%
21	17/abr/23	Sim	0,0000%
22	15/mai/23	Sim	0,0000%
23	15/jun/23	Sim	0,0000%
24	17/jul/23	Sim	0,0000%
25	15/ago/23	Sim	0,0000%
26	15/set/23	Sim	0,0000%
27	16/out/23	Sim	0,0000%

28	16/nov/23	Sim	0,0000%
29	15/dez/23	Sim	0,0000%
30	15/jan/24	Sim	0,0000%
31	15/fev/24	Sim	0,0000%
32	15/mar/24	Sim	0,0000%
33	15/abr/24	Sim	0,0000%
34	15/mai/24	Sim	0,0000%
35	17/jun/24	Sim	0,0000%
36	15/jul/24	Sim	0,0000%
37	15/ago/24	Sim	0,0000%
38	16/set/24	Sim	0,0000%
39	15/out/24	Sim	0,0000%
40	18/nov/24	Sim	0,0000%
41	16/dez/24	Sim	0,0000%
42	15/jan/25	Sim	0,0000%
43	17/fev/25	Sim	0,0000%
44	17/mar/25	Sim	0,0000%
45	15/abr/25	Sim	0,0000%
46	15/mai/25	Sim	0,0000%
47	16/jun/25	Sim	0,0000%
48	15/jul/25	Sim	0,0000%
49	15/ago/25	Sim	0,0000%
50	15/set/25	Sim	0,0000%
51	15/out/25	Sim	0,0000%
52	17/nov/25	Sim	0,0000%
53	15/dez/25	Sim	0,0000%
54	15/jan/26	Sim	0,0000%
55	18/fev/26	Sim	0,0000%
56	16/mar/26	Sim	0,0000%
57	15/abr/26	Sim	0,0000%

58	15/mai/26	Sim	0,0000%
59	15/jun/26	Sim	0,0000%
60	15/jul/26	Sim	0,0000%
61	17/ago/26	Sim	0,0000%
62	15/set/26	Sim	0,0000%
63	15/out/26	Sim	0,0000%
64	16/nov/26	Sim	0,0000%
65	15/dez/26	Sim	0,0000%
66	15/jan/27	Sim	0,0000%
67	15/fev/27	Sim	0,0000%
68	15/mar/27	Sim	0,0000%
69	15/abr/27	Sim	0,0000%
70	17/mai/27	Sim	0,0000%
71	15/jun/27	Sim	0,0000%
72	15/jul/27	Sim	0,0000%
73	16/ago/27	Sim	0,0000%
74	15/set/27	Sim	0,0000%
75	15/out/27	Sim	0,0000%
76	16/nov/27	Sim	0,0000%
77	15/dez/27	Sim	0,0000%
78	17/jan/28	Sim	0,0000%
79	15/fev/28	Sim	0,0000%
80	15/mar/28	Sim	0,0000%
81	17/abr/28	Sim	0,0000%
82	15/mai/28	Sim	0,0000%
83	16/jun/28	Sim	0,0000%
84	17/jul/28	Sim	100,0000%

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder

Declaração do Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada por seus diretores Bernardo Amaral Botelho e Fabricio Cunha de Almeida ("**Coordenador Líder**" ou "**XP**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

CONSIDERANDO QUE:

(A) **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar (parte), Sala 301, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("**Companhia**"), e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta ("**Assessores Legais**");

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 20 de abril de 2021, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**");

(C) foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, pela Companhia, relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(F) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

DECLARA, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Sec Companhia de Securitização*" ("**Termo de Securitização**") que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 23 de junho de 2021.

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

Nome: Bernardo Amaral Botelho	Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

ANEXO V

Declaração da Emissora

Declaração da Emissora

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada por Flávia Palácios Mendonça Bailune, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 052.718.227-37 e Thiago Faria Silveira, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 DIC/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 137.685.467-80, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e do item 4 do anexo III da Instrução CVM 414, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente n.º 14549-9, agência n.º 0910, no Banco Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Sec Companhia Securitizadora*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos

CRI, da Emissora, da **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar (parte), Sala 301, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

São Paulo, 23 de junho de 2021.

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:
Flavia Palacios Mendonça Beilune
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)
CPF 052.718.227-37

Nome:
Cargo:
Thiago Faria Silveira
RG 22.366.436-8 (DIC/RJ)
CPF 137.655.467-80

ANEXO VI

Declaração do Agente Fiduciário

(item 15 do Anexo III da Instrução da CVM 414)

Declaração do Agente Fiduciário

(item 15 do Anexo III da Instrução da CVM 414)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que: **(i)** verificou, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**,, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta, (ii) o Prospecto Preliminar da Oferta, o Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; (iv) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; (v) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; e (vi) aceita integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado em 21 de Junho de 2021 ("Termo de Securitização").

Rio de Janeiro, 18 de Junho de 2021

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome:
Cargo:

Nilson Raposo Leite
Procurador

ANEXO VII

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca Cidade /
Estado: Rio de Janeiro / RJ
CNPJ nº: 36.113.876/0001-91
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª emissão
Número da Série: 347ª série
Emissor: **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 400.000 (quatrocentos mil) CRI
Espécie: Sem garantia real.
Classe: N/A.
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à CVM e à B3 (Segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 16 de junho de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor

ANEXO VIII

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Sociedade	Imóvel Lastro	Endereço	Matrícula	SRI-Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Tissiano Empreedimentos e Participações S.A.	**Caxias Shopping**	Rodovia Washington Luís, 2895, Duque de Caxias, Rio de Janeiro	19.272 e 22.284	Registro de Imóveis de 2º e da 4º Circunscrições da Comarca de Duque de Caxias	Não	Sim	Não
Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda.	**Boulevard Shopping Bauru**	Rua Marcondes Salgado, nº 11-39, Chácara das Flores, CEP 17013-113	32.074; 86806; 88473; 94285; 96231; 99376; 99377; 100931; 321; 510. 3.374; 4.308; 8114; 8115; 8116; 8117; 8903; 16125; 16870; 19852; 32075; 32076; 32986; 38895; 41.327; 43154; 51888; 67140; 84063 e 86805	2º Ofício de Registro de Imóveis de Bauru	Não	Sim	Não
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	**Boulevard Shopping Londrina**	Avenida Theodoro Victorelli, 150, Jardim Helena, Londrina, PR	10871; 17026 e 17027	4º Registro de Imóveis da Comarca de Londrina	Não	Sim	Não
Dali Empreendimentos e	**Shopping Taboão**	Rodovia Régis Bittencourt	9.301	Oficial Registro de Imóveis, Títulos e	Não	Sim	Não

Participações S.A., Nibal Participações S.A. e SDT 3 Centro Comercial Ltda.		(BR-116), nº 2.643, Km 271,5, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP		Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra			

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Sociedade	Imóveis Lastro	Nome do Empreendimento Lastro	Uso dos recursos da presente Emissão [Financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários]	Valor de recursos da Emissão a serem alocados (R$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)	Data(s) da(s) de vencimento(s) da(s) parcela(s) objeto do reembolso	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) objeto do reembolso
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	Rodovia Washington Luís, 2895, Duque de Caxias, Rio de Janeiro	Caxias Shopping	Pré-pagamento de dívida	R$97.181.951,40	24,30 %	27/12/2027	27/12/2019
Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda.	Rua Marcondes Salgado, nº 11-39, Chácara das Flores, CEP 17013-113	Boulevard Shopping Bauru	Pré-pagamento de dívida	R$99.079.919,18	24,77 %	28/05/2026	27/12/2019
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	Avenida Theodoro Victorelli, 150, Jardim Helena, Londrina, PR	Boulevard Shopping Londrina	Pré-pagamento de dívida	R$82.178.117,23	20,54 %	27/03/2028	27/12/2019
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), nº 2.643, Km 271,5, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP	Shopping Taboão	Pré-pagamento de dívida	R$122.574.809,96	30,64 %	26/09/2027	27/12/2019

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

CERTIDICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINCAÇÃO DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

Emissora: RB Capital Cia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: RB Capital Cia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 268	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: RB Capital Cia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Ações JFL Vila Olímpia; e (iv) Fiança.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 89	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.082.311,03	**Quantidade de ativos:** 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.("Gold Sea"), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam	

devidamente concluídas e a Devedora esteja imitida na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pela RB Capital Holding S.A., (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 106	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.131.292,71	**Quantidade de ativos:** 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. **11,25% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as	

alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 116	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 262.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.253.000,00	**Quantidade de ativos:** 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendencias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

ANEXO X

Declaração do Regime Fiduciário

Declaração do Regime Fiduciário

A **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 245, 13º andar, sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item 4 do Anexo III da Instrução nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª Série da 1ª emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização*", celebrado em 21 de junhp de 2021, que institui o regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Thiago Faria Silveira
RG: 22.366.436-8 (DIC/RJ)
CPF 137 885 467-80

Nome:

Cargo:

ANEXO XI

Declaração Relativa às Despesas Objeto de Reembolso

Declaração Relativa às Despesas Objeto de Reembolso

A **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª série da 1ª emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Thiago Faria Silveira
RG: 22.366.436-8 (DIC/RJ)
CPF 137 685 467-80

Nome:

Cargo:

ANEXO XII

FATORES DE RISCO

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora de adimplirem suas obrigações no âmbito da Oferta. Este Prospecto Preliminar contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "5.1 Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O governo brasileiro exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira, o que pode afetar adversamente as atividades e o desempenho financeiro em geral da Devedora.
O Governo Federal brasileiro frequentemente exerce influência significativa na economia brasileira, alterando ocasionalmente políticas e normas de forma significativa. As medidas do Governo Federal brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas e normas incluíram frequentemente, entre outros, aumentos das taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preços, controles cambiais, desvalorizações cambiais, controles de capital e limitações a importações. A Devedora não tem controle e não pode prever as medidas e políticas que o Governo Federal brasileiro pode adotar no futuro. A Devedora, seus negócios, situação financeira, resultados operacionais e o valor de mercado das ações ordinárias de sua emissão podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas e normas brasileiras e por fatores econômicos gerais, incluindo:

- *expansão ou contratação da economia brasileira;*
- *taxas de juros e políticas monetárias;*
- *ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;*
- *taxas de câmbio e variações cambiais;*
- *inflação;*
- *liquidez dos mercados financeiro, de capitais e creditício brasileiros;*
- *controles de importações e exportações;*
- *controles cambiais e restrições a remessas ao exterior;*
- *alterações de leis e regulamentos de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos;*
- *políticas fiscais e alterações na legislação tributária;*
- *instabilidade econômica, política e social;*
- *reduções de salários e níveis econômicos;*
- *aumentos das taxas de desemprego;*
- *greves e normas trabalhistas;*
- *greves em portos, alfândegas, aeroportos e autoridades fiscais;*

- *alterações de normas pertinentes ao setor de transporte;*
- *escassez ou racionamento de energia e água;*
- *instabilidade de preços; e*
- *outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no ou que afetem o Brasil.*

Incertezas com relação à implementação pelo Governo Federal brasileiro de mudanças em políticas e normas que afetem esses ou outros fatores no futuro podem impactar o desempenho econômico, contribuir para incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários de emissores brasileiros. A Devedora não pode prever as medidas que o Governo Federal brasileiro tomará em resposta a pressões macroeconômicas ou outras. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora. A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora e os resultados de suas operações.

A instabilidade política no País (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo governo do Presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconómica do País, bem como a percepção dos riscos em relação à corrupção e a outras investigações em curso, o que incentiva relações turbulentas e lutas internas dentro da administração do Presidente Bolsonaro, bem como políticas e possíveis mudanças para tratar dessas questões ou de outra forma, incluindo reformas econômicas e fiscais e respostas aos efeitos contínuos da pandemia da COVID-19, qualquer um dos quais pode afetar negativamente as perspectivas de crescimento da economia brasileira como um todo.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, que ocorreu em outubro de 2018, resultou em significativa volatilidade nas taxas de câmbio, taxas de juros e preços de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Incertezas com relação a medidas que venham a ser adotadas no futuro pelo Governo Federal brasileiro podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco do Brasil e podem ter um efeito significativo e adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
O Presidente do Brasil tem o poder de determinar políticas e orientar a condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas, incluindo a Devedora. A Devedora não pode prever as políticas que serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro, tampouco os respectivos impactos na economia brasileira e na Devedora.

Adicionalmente, impasses entre o Governo Federal brasileiro e o Congresso Nacional podem gerar incertezas com relação à implementação, pelo Governo Federal brasileiro, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, incluindo a legislação aplicável, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.

A economia brasileira experimentou uma queda acentuada nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do Governo Federal brasileiro e à queda global nos preços das commodities. O atual Governo Federal brasileiro deve propor termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário previsto, mas é incerto se o Governo Federal brasileiro será capaz de reunir o apoio necessário no Congresso Nacional para aprovar reformas específicas adicionais.
Além disso, ao longo do mês de abril de 2020, o Presidente do Brasil se envolveu em discussões políticas que culminaram na exoneração do então Ministro da Saúde, Sr. Luiz Henrique Mandetta, e do pedido de exoneração do então Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Esses ex-Ministros de Estado eram considerados nomes fortes do Governo Federal brasileiro, cujos respectivos desembarques do Governo Federal brasileiro provocaram ainda mais instabilidade na economia e no mercado de capitais brasileiros. A Devedora não pode garantir que tais eventos ou outros não provocarão impactos adversos adicionais na situação político-econômica do Brasil.

Até a data do Prospecto, o Presidente do Brasil está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios relatada pelo ex-Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro, com relação a alegadas tentativas de nomeação de funcionários para a Polícia Federal para atender interesses pessoais. Caso seja constatada a ocorrência de tais atos impróprios, as respectivas consequências, incluindo potencial abertura de processo de impedimento (impeachment), podem resultar em efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, assim como em negócios que operam no Brasil, inclusive os da Devedora.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. A incerteza sobre se o Governo Federal brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI
A moeda brasileira tem sido historicamente volátil, sofrendo frequentes desvalorizações nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central do Brasil permite a livre flutuação da taxa de câmbio no Brasil, tendo o Real, no período, experimentado frequentes e significativas variações em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo desse período, o Governo Federal brasileiro implementou uma série de planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes

variou de diária para mensal), controles cambiais, mercados cambiais duplos e sistema de câmbio flutuante. Apesar de a desvalorização do Real, no longo prazo, estar geralmente associada ao índice de inflação no Brasil, a desvalorização do Real ocorrida em períodos menores resultou em variações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o dólar norte-americano e outras moedas. A Devedora não pode prever se o Banco Central do Brasil ou o Governo Federal brasileiro continuará a permitir que o Real flutue livremente ou intervirá no mercado cambial, retornando ao sistema de banda cambial ou outro. O Real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar norte-americano. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, caso ocorra um desbalanceamento grave na balança de pagamentos brasileira ou haja razões substanciais que prevejam um desbalanceamento grave, podem ser impostas restrições temporárias com relação a remessas de recursos ao exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro no futuro.

Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R$4,0307 por US$1,00, uma desvalorização de 3,9% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2018, que foi de R$3,8748 por US$1,00, que, por sua vez, representou uma desvalorização de 14,6% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2017, que foi de R$3,3080 por US$1,00. Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de câmbio (venda) entre o Real e o dólar norte-americano foi de R$5,1967, uma desvalorização de 22,4% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2019. Após o início da pandemia de COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao Dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e crise política.

A desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e resultar em aumentos nas taxas de juros, o que pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um tudo e, especificamente, os custos de empréstimos da Devedora. Tal fator pode afetar adversamente a Devedora, reduzindo o acesso a mercados financeiros internacionais e fomentando uma intervenção governamental, incluindo políticas governamentais recessivas. Adicionalmente, em caso de uma desaceleração econômica, a desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode resultar em uma redução do consumo, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia como um todo. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode resultar em uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira. De acordo com as circunstâncias, a desvalorização ou valorização do Real pode afetar material e adversamente o crescimento da economia brasileira e os negócios da Devedora. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.
O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão

de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

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, incluindo a Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização.

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.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Além disso, em caso de redução das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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 por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal 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.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e/ou a Devedora
Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa 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, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações
O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

<u>Efeitos dos mercados internacionais</u>

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 19 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

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.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, 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, ainda que 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 Titulares 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.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes 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 temporariamente a administração do 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.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.
A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, 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.
Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.
Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos

e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

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

A importância de uma equipe qualificada

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

Registro da CVM

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

Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,52%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,31% e 23,13%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs.

Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que 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, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2020. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o

investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

À regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de CRIs

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária
Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provem da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRIs.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, 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. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R$17.217.000,00, em 31 de dezembro 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 À DEVEDORA

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., na qualidade de emissora das Debêntures. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e de Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debentures, os riscos a que a Devedora está sujeita pode afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debentures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debentures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Capacidade Financeira da Devedora

A Devedora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Debêntures. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, provocando impacto no fluxo de recebimentos esperado pelos Titulares de CRI.

A Emissão das Debêntures Poderá Representar Parcela Substancial da Dívida Total da Devedora

A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora. Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência da sua estratégia de marketing.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade

do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que não proporcionamos uma experiência consistentemente positiva, os negócios e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma negativa. O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade do mix de lojas e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se os concorrentes da Devedora fizerem investimentos mais significativos do que os realizados pela Devedora em marketing, e na atração de um mix de lojas, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos negócios da Devedora, afetando os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.
A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios.

A Devedora pode não conseguir executar integralmente os seus projetos e estratégias de crescimento, por meio de crescimento orgânico, aquisições de novos shopping centers ou até mesmo de participações adicionais em shopping centers onde já detém participações, com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições esperadas pela Devedora, o que pode causar à Devedora um efeito adverso. O crescimento da Devedora depende de diversos fatores e alguns desses fatores estão fora do controle da Devedora, como a oportunidade de aquisição de terreno ou ativos em condições favoráveis, aprovação de novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Devedora. A estratégia de negócio da Devedora está baseada, também, no crescimento do mercado em que opera. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Devedora não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, que poderá nos afetar de forma negativa. Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de portfólio de centros de compras e entretenimento da Devedora que congregam, no mesmo local, atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, que são precedidas por uma planificação técnica, fundamentada por estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que eles servem ("Shopping Centers"). A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento que exceda as expectativas da Devedora, o que pode afetar adversamente a supervisão dos negócios da Devedora e a qualidade dos seus serviços.

A estratégia de negócio da Devedora, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre os atuais e futuros negócios da Devedora. Não há como a Devedora garantir que quaisquer das suas metas e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas ou que terão o resultado esperado e, ainda, a Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao portfólio existente da Devedora. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, suas características, público alvo e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos negócios existentes da Devedora pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento dos seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para proteger a Devedora ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shoppings Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora.

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

- *períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;*
- *alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar em diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dosespaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;*
- *inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;*
- *aumento dos tributos incidentes sobre as atividades da Devedora e as atividades dos locatários da Devedora;*
- *aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;*
- *eventual descontinuidade da operação pelos parceiros da Devedora dos estacionamentos dos Shoppings Centers da Devedora em decorrência da Devedora não conseguir absorver estas operações de forma imediata;*
- *queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora;*

- *competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico.*

Adicionalmente, as "Lojas Âncoras" respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Devedora, que representam, por sua vez, a maior parte do total das receitas da Devedora. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas nos Shopping Centers da Devedora, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos Shopping Centers da Devedora ou afetar adversamente o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, diminuindo a receita com aluguéis da Devedora ou a capacidade de atrair consumidores para os lojistas da Devedora, o que pode causar efeito adverso nos resultados e condição financeira da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar a Devedora de maneira adversa.
Lojas Âncoras, flagships e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos Shopping Centers da Devedora, atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. A Devedora pode não ser capazes de atrair e manter locatários como as Lojas Âncoras, flagships e megalojas, o que pode gerardeterioração da carteira de lojistas, impactar a taxa de ocupação, o fluxo de visitantes e a prospecção de novas lojas e, consequentemente, afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção.
A Devedora continua a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. As atividades de desenvolvimento e construção da Devedora incluem os seguintes riscos:

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

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significa que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir o crescimento da Devedora e representar um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração da Devedora. Qualquer um desses

fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção em terrenos da Devedora pode afetar adversamente a Devedora.
O desenvolvimento das atividades aqui referidas muitas vezes está sujeito à obtenção de licenças, alvarás e autorizações, conforme exigido pelos órgãos competentes, pelas autoridades municipais, estaduais e demais órgãos competentes. A não obtenção ou não renovação de tais licenças, alvarás ou autorizações pode acarretar sanções como multas ou interdição, o que poderá impactar adversamente nossas operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora.
Em determinados Shopping Centers nos quais a Devedora possuí participação parcial, a Devedora depende da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos da Devedora, podendo agir de forma contrária à política estratégica da Devedora e aos objetivos da Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações do seu interesse, a Devedora pode não conseguir implementar adequadamente os seus projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os administradores da Devedora mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

A Devedora pode ser responsabilizadas por riscos relacionados à terceirização de parte substancial das suas atividades, o que pode lhe afetar adversamente.
A Devedora tem contratos com empresas terceirizadas, que proveem significativa quantidade de mão-de-obra para os seus Shoppings, tais como manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício com a Devedora, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias à Devedora.
A estratégia da Devedora exige volumes significativos de capital, a serem aplicados nos futuros projetos da Devedora, bem como em gastos com a manutenção das suas atividades.
Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir a necessidade de capital da Devedora, a Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar as suas atividades e iniciativas de crescimento.
Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos da Devedora, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais da Devedora.
Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinanciar o seu endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, afetando os resultados operacionais de forma negativa da Devedora.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos o que poderá nos causar efeitos adversos.
As apólices de seguro que temos contratadas para os Shopping Centers da Devedora podem não cobrir determinados riscos (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 total ou parcialmente, obrigando a Devedora incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o Shopping Center e para a Devedora. A Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, a Devedora pode ser responsabilizada subsidiariamente pela não obtenção ou renovação das suas licenças e autorizações. Finalmente, a Devedora não pode assegurar que, no futuro, conseguirá renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação.
A devedora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com os seus Shoppings Centers e com Shoppings Centers de terceiros, diretamente ou por meio das suas controladas, totalizando 41 Shopping Centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados os negócios e resultados da Devedora podem ser adversamente afetados.

A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.
A Devedora e os seus administradores são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária trabalhista e criminal, e dois dos administradores da Devedora são réus em processos criminais, nos quais a Devedora não pode garantir que obterá decisões favoráveis, que serão absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a imagem da Devedora e/ou dos Shopping Centers, ou ainda que afetem os administradores da Devedora, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados pela Devedora, poderão causar um efeito adverso relevante para a Devedora. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da administração da Devedora do seu negócio, o que poderá impactar seu desempenho e consequentemente os resultados da Devedora. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos seus negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.
Atualmente, estão em curso 3 (três) ações penais contra dois dos administradores da Devedora. O Sr. Carlos Alberto Correa é réu nas ações penais nº 0000004-72.2019.4.03.6104 e nº 0000263-67.2019.4.03.6104, que tratam da suposta prática de crime de descaminho (art. 334, caput, do Código Penal), e o Sr. José Manuel Baeta Tomás é réu na Ação Penal nº 5001489-18.2013.4.04.7005, que versa sobre a suposta prática do crime de sonegação fiscal (art. 1º, I, da Lei n. 8.137/90 c/c art. 29 do Código Penal).
Além disso, a Devedora não tem como prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos no seu Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Devedora ou quaisquer de suas afiliadas, diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração.
Para mais informações sobre os processos judiciais ou administrativos ou dos administradores da Devedora, veja os itens 4.3 a 4.7 do seu Formulário de Referência.

Caso os condomínios, nos quais a Devedora é condômina, não disponham dos recursos necessários para arcar com despesas de eventuais contingências, a Devedora pode ser obrigada a arcar com as mesmas.
Em alguns dos Shopping Centers, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos

necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos Shopping Centers, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

A Devedora está sujeita a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias em virtude dos imóveis onde estão instalados os Shoppings Centers.

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

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

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

O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios e capacidade de crescimento. Em 31 de março 2020, a dívida líquida total consolidada da Devedora foi de R$622,3 milhões. Os Empréstimos e Financiamentos, CCIs/CRIs e Debêntures circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2020 da Devedora, totalizaram R$ 2.007,0 milhões. O endividamento consolidado da Devedora poderá:

- *limitar a sua capacidade de obter novos financiamentos;*
- *obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para servir a sua dívida já existente, o que pode prejudicar a capacidade da Devedora de usar seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de das suas obrigações;*
- *limitar a flexibilidade da Devedora para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e afetar a capacidade da Devedora de crescimento;*
- *colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns dos seus concorrentes que têm menos dívidas do que a Devedora;*
- *aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos negócios da Devedora ou a economia; restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e*
- *vencimento antecipado de dívidas já existentes, o que pode afetar a capacidade da Devedora em quitar todos os valores devidos.*

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de covenants financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas da Devedora representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros dos quais a Devedora é parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor das suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Caso o endividamento da Devedora impacte qualquer destes fatores, os negócios e a capacidade de crescimento da Devedora podem ser adversamente afetados.

O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do controle da Devedora, o que poderia resultar em danos significativos à imagem da Devedora e dos seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados.
Os Shopping Centers da Devedora, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do controle da Devedora e da sua política de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, os quais poderiam causar danos contra os lojistas da Devedora, consumidores e visitantes, afetando seriamente a imagem da Devedora e os seus negócios / a capacidade operacional dos Shopping Centers. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos pela Devedora, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita à responsabilidade civil e ser obrigada a recompensar as vítimas, o que poderia reduzir a margem de lucro e os resultados operacionais da Devedora.
Na eventualidade de algum dos shopping centers da Devedora estar envolvido em incidentes desta espécie, a Devedora pode ter os seus negócios e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou lastreados em dívida de emissão da Devedora, como é o caso dos CRI.

A integridade dos sistemas de informação da Devedora pode ser comprometida.
As atividades da Devedora são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívida etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da operação da Devedora.
A indisponibilidade de sistemas de TI corporativos por longos períodos pode afetar seriamente as atividades operacionais e financeiras da Devedora.

A Devedora depende dos principais membros da sua administração e dos seus acionistas controladores.
O negócio da Devedora depende dos esforços do seu conselho de administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais do conselho de administração ou alta administração da Devedora decidam deixar a Devedora esta pode enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre a Devedora.
Os administradores da Devedora não são contratados com cláusulas de non compete. Caso um dos administradores da Devedora seja contratado por um dos seus concorrentes, os negócios da Devedora podem ser afetados de forma negativa.
O conhecimento e a experiência dos acionistas controladores da Devedora também contribuem para o negócio da Devedora, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento das suas atividades de negócios. Os acionistas controladores da Devedora podem vender suas participações a terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e não podemos garantir que continuarão a ser seus acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em seu negócio.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados.
A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Devedora. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.
Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Devedora rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Devedora poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional.
Os acionistas controladores da Devedora, apesar de individualmente não possuírem participação societária relevante em seu capital social, são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica dos seus negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação dos seus acionistas.
Dessa forma, caso os acionistas controladores tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para a Devedora. Portanto, eventual discordância entre os acionistas controladores da Devedora poderá prejudicar a condução estratégica da Devedora, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

A Devedora depende em grande parte dos resultados das suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos.
A capacidade da Devedora de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com as suas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros das suas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das obrigações da Devedora e para a distribuição de dividendos aos seus acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de suas controladas pode afetar o negócio da Devedora, a sua condição financeira ou os seus resultados operacionais.

A Devedora pode estar exposta a riscos financeiros relacionados a suas controladas e joint ventures.
Devido à sua participação em controladas e joint ventures, a Devedora está exposta a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes da sua relação financeira e comercial com a suas controladas, bem como com os seus parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência dos parceiros da Devedora, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre a Devedora e os seus parceiros. Caso os parceiros da Devedora não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente o fluxo de caixa da Devedora.
Adicionalmente, a Devedora compartilha o controle ou é acionista minoritária em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que a Devedora precise obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns dos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos interesses da Devedora e os parceiros da Devedora podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação das estratégias de negócios da Devedora. Além disso, as disputas entre os parceiros da Devedora e a Devedora podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam afetar adversamente a Devedora.
Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista,

ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, a Devedora pode ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta dos seus parceiros em determinados empreendimentos em comum.

Eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.
O Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora e/ou de qualquer empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados pela perda de patrimônio pela Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

A Devedora depende da disponibilidade dos serviços públicos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e os seus resultados operacionais.
Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos Shopping Centers da Devedora. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade da Devedora de prestar serviços. Adicionalmente, se a Devedora for responsável pela operação desses serviços públicos, seria obrigada a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.
Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores dos shopping centers da Devedora, o que pode gerar efeitos adversos para os seus negócios e resultados financeiros, bem como a sua reputação.

Aumentos no preço de matérias-primas, impostos, taxas e emolumentos poderão elevar os custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros.
As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem, entre outros, concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas e tubulações.
Adicionalmente, a Devedora também está sujeita a impostos, taxas e emolumentos cobrados por órgãos de registro, relacionados a seus imóveis e entidades. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, bem como dos impostos, taxas e emolumentos acima mencionados, poderão aumentar o custo de construção, manutenção e operação da Devedora, afetando adversamente o seu negócio.

O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos seus Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos seus locatários e da capacidade da Devedora de manter altos níveis de ocupação.
Os resultados financeiros e operacionais da Devedora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos pelos seus locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers da Devedora estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos shopping centers da Devedora como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades dos shopping centers da Devedora ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais dependem da capacidade da Devedora de manter elevados níveis de ocupação. Em dezembro de 2020, 95,8% da ABL disponível nos Shopping Centers da Devedora estava ocupada. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos shopping centers da Devedora, e a Devedora não pode garantir que será capaz de manter o seu nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos lojistas, da revisão dos valores dos aluguéis pelos lojistas ou do aumento de vacância nos espaços dos shopping centers.
O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis devidos pelos inquilinos e/ou o aumento de vacância nos shopping centers da Devedora para locação, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, poderão gerar uma redução no fluxo de caixa e no lucro da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora.
Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus Shopping Centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os Shopping Centers, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos Shopping Centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers da Devedora podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso à Devedora.
Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da sua capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a Devedora poderá não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora e diminuir as suas receitas de locação:

- *períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem gerar a diminuição dos preços das locações;*
- *aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;*
- *distúrbios, protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings;*
- *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 das Lojas Âncora;*
- *inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;*
- *aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;*

- *aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;*
- *mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento; e*
- *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 os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente, assim como a capacidade da Devedora em cumprir com o pagamento pontual das suas dívidas.

Os resultados operacionais da Devedora dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.
Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.
O resultado operacional dos Shopping Centers da Devedora 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 e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos Shopping Centers da Devedora, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração da imagem da Devedora perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas pela Devedora ou mesmo catástrofes naturais fora do controle da Devedora, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, consequentemente, um efeito adverso na Devedora 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 Devedora poderá 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 pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral ("Lojas Satélites"). Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, consequentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

<u>Os Shopping Centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência.</u>

Companhias de shopping centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e caraterísticas do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos shopping centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os Shopping Centers da Devedora poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais os Shopping Centers da Devedora operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos Shopping Centers da Devedora em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, a Devedora poderá enfrentar dificuldades na renovação dos seus contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em seus Shopping Centers e a consequente redução do seu fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, a Devedora poderá sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores dos seus Shopping Centers, tais como telemarketing, lojas virtuais, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora.
O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto Shopping Center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de Shopping Centers têm levado a modificações nos Shopping Centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shoppings Centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (Mix de Lojas), Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.
Os varejistas nos imóveis da Devedora enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, clubes de compra de atacado e de descontos, mala direta, telemarketing, redes de compra pela televisão e compras via Internet. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com os seus concorrentes, lojistas que locam espaços em shoppings centers que sejam concorrentes da Devedora e estejam localizados em áreas próximas aos empreendimentos da Devedora podem sofrer limitações em locar espaços nos shopping centers da Devedora. Se a Devedora não for capaz de responder tão adequada e prontamente quanto os seus concorrentes, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.
Algumas companhias passaram a atuar ainda mais ativamente no setor de Shopping Centers no Brasil nos últimos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto aos seus concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora. Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio ("MERS") e a síndrome respiratória aguda grave ("SARS") afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a OMS declarou a pandemia do COVID-19, doença causada por um novo coronavírus ("SARS-Cov-2"), que desencadeou severas medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e lockdowns, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. No Brasil, alguns estados e cidades seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de parques, shopping centers, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais e espaços públicos.

Essas medidas aliadas às incertezas provocadas pela pandemia do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando oito paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3 ao longo do mês de março de 2020. A cotação da maioria dos

ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia do COVID-19. Impactos semelhantes a esses podem voltar a ocorrer, provocando oscilação dos ativos negociados na B3.

Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações ordinárias de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus valores mobiliários, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, consequentemente, afetar de forma negativa dos titulares dos CRI.

A Lei de Locação possui características peculiares no setor de Shopping Centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora.

*Os contratos de locação com os lojistas nos Shopping Centers da Devedora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores ("**Lei de Locação**"), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos cumulativamente determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos Shopping Centers da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora ficará sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.*

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas pela Devedora.

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, locação, condomínio, uso do solo e proteção ao meio ambiente, e à obtenção de autorizações e licenças. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas ou criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, suspensão das atividades e proibição de contratar com o Poder Público, dentre outras, além da responsabilidade de reparar os danos eventualmente causados ao meio ambiente (responsabilidade civil), o que poderá afetar a Devedora, bem como seus Shopping Centers e sua imagem de forma adversa.

As companhias no mercado da Devedora estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio da Devedora também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos shopping centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU.

Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos Shopping Centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar

interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, 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 Devedora.

A construção de novos Shopping Centers e a expansão de Shopping Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os custos da Devedora, limitar seu crescimento ou de alguma forma afetar adversamente as estratégias da Devedora.

Alguns dos Shoppings Centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias.

Alguns dos Shopping Centers da Devedora, tais como Shopping Grande Rio, Shopping Taboão, Bangu Shopping da Bahia, Boulevard Belo Horizonte e Shopping Leblon, estão parcialmente onerados, e o Passeio das águas Shopping, está totalmente onerado com hipotecas e alienações fiduciárias para garantir determinados financiamentos. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados pela Devedora poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis, caso as obrigações garantidas não sejam quitadas, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel pela Devedora.

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis e ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.
Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. Em razão da prestação de serviços pela Devedora, são mantidos em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora. Além disso, a Devedora está sujeita a sanções e multas caso não consiga provar que seus sistemas de segurança da informação estão aptos a detectar possíveis ataques cibernéticos.

*No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"), que entrou em vigor no mês de setembro de 2020 e transformou o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("**ANPD**"). Nos termos da LGPD, eventual comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo. Se não se adequar, a Devedora pode estar sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração.*

Adicionalmente, na hipótese de tratamento de dados de pessoas localizadas na União Europeia, a Devedora poderá se sujeitar às sanções da GDPR (General Data Protection Regulation ou Regulamento Geral de Proteção de Dados), que foi aprovada em abril de 2016 e entrou em vigor em maio de 2018. Esse regulamento reúne obrigações voltadas à proteção dos direitos dos cidadãos europeus, porém também se aplica a todas as empresas do mundo que lidam com dados de pessoas ou serviços de países da União Europeia. O descumprimento das determinações estabelecidas no Regulamento, pode acarretar multas

que podem chegar a 4% (quatro por cento) da receita anual global da empresa ou 20 (vinte) milhões de euros, o que for maior, além de divulgação do incidente para o mercado e até a suspensão de suas atividades.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas elevadas para a Devedora, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão total ou parcial de suas atividades de tratamento dos dados pessoais, potencializando os riscos de imagem, bem como afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

*As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras. De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e a Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que tratam sobre a ordem econômica, e respectivos regulamentos expedidos pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("**CADE**"), quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante devem ser aprovadas pelo CADE.*

Nesse contexto, deverão ser submetidas ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$750 milhões e, qualquer outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições da Devedora podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que a Devedora opera, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, como a Lei nº 12.846/2013, incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

*Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 ("**Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro**"), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras a autoridades competentes. A ausência dos procedimentos estabelecidos na*

regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (iii) ao valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Devedora.

As atividades de construção e de gestão de Shopping Centers podem sujeitar a Devedora a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os shopping centers da Devedora podem ainda causar danos ao meio ambiente. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.
Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora poderá ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, a Devedora poderá ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora poderá também ser responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

A Devedora poderá incorrer em tais custos estando ou não ciente, ou tendo conhecimento de sua responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos negócios da Devedora, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo nos resultados operacionais, imagem e condição financeira da Devedora.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.
A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários afetará de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A eventual inadimplência da Devedora das obrigações representadas pelos Créditos Imobiliários afetará materialmente a capacidade de pagamento dos CRI.
O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.
Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e as garantias a serem formalizadas. A Cedente é sociedade controlada pela Devedora e, portanto, não foi realizada uma análise por uma parte independente para concessão de crédito para a Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à

análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora, bem como à eficácia e suficiência das Garantias. Os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam 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, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário para a negociação 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.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Não será emitida manifestação por parte de auditores independentes no âmbito da Oferta acerca das informações financeiras da Emissora, da Devedora

O Código ANBIMA prevê entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospectos, relativas às demonstrações financeiras publicadas da Emissora/ou da Devedora, conforme aplicável. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto ou qualquer manifestação escrita por parte de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Consequentemente, no âmbito desta Oferta, não haverá qualquer manifestação de auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.
Além disso, exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, observados os casos de solicitação de waiver para qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático (inclusive waiver antecipado) os quais dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:

(i) alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;
(ii) alteração da Data de Vencimento CRI;
(iii) alterações nas Debêntures, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI;
(iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Total, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória, de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou
(v) qualquer alteração na cláusula 12.7.1 do Termo de Securitização e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto na Cláusula Doze do Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

Na realização de uma classificação de risco (rating), determinados fatores relativos à Devedora e à Cedente são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e pela Cedente, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora e da Cedente. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora e da Cedente de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.
Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Cedente poderão encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e/ou Cedente e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

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

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

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários.

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de

tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI, uma vez que não há previsão de que a Devedora ou a Garantidora arcarão com tais impactos. Neste sentido, qualquer criação ou majoração de tributos, como por exemplo, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente a expectativa de rendimento dos Investidores cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Conforme previsto no item "Procedimento de Colocação e Distribuição dos CRI", constante da seção "Resumo das Características da Oferta" do Prospecto, investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão investir nos CRI, o que poderá afetar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário. A Emissora, os Coordenadores e os Participantes Especiais não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação, afetando negativamente a liquidez dos CRI.

***Risco de Resgate / Vencimento Antecipado dos CRI ou Liquidação do Patrimônio Separado**.*

Na ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, inclusive, mesmo havendo recursos (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado total, do vencimento antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Adicionalmente, a ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e Vencimento Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Ocorrência dos eventos de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou eventos de vencimento antecipado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI. Na ocorrência de um dos dos eventos de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou eventos de Vencimento Antecipado, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRI, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRi; ou (b) os Titulares de CRI poderão passar a ser detentores das Debêntures proporcionais a quantidade de CRI que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRI não mais seria aplicável; e (b.2) as Debêntures, por ser tratar de oferta privada, não poderão ser negociadas no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

Riscos associados aos prestadores de serviços.

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco mandatário/liquidante, escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares de CRI.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade dos CRI*.*

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso os CRI não sejam integralmente subscritos no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos automaticamente cancelados.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

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

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores 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 a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Restrição de negociação até o encerramento da oferta e cancelamento da oferta

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, inclusive para exercício da garantia firme pelos Coordenadores. Caso não haja demanda suficiente de Investidores, e alguma de referidas condições de exercício da garantia firme não sejam cumpridas, a Emissora cancelará os CRI emitidos. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário, bem como possibilidade de cancelamento da emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de Descasamento entre o indexador dos contratos de locação celebrados pela Devedora e o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os pagamentos dos CRI serão atualizados monetariamente com base no IPCA. Considerando que grande parte da receita da Devedora é oriunda de contratos de locação indexados pelo Índice Geral de Preços e Mercados – IGP-M, é possível que o valor de atualização dos contratos de locação seja menor que o valor de atualização monetária do IPCA calculado no intervalo entre a data de início de cada período de acúmulo de remuneração e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com as Debêntures e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Inadimplência das Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI, inclusive a de pagamento de Despesas, caso a Devedora não o faça diretamente, depende do adimplemento pela Devedora das obrigações assumidas nas Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures pela Devedora, em tempo suficiente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures terão um resultado positivo aos Titulares do CRI, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações perante os Titulares do CRI.

O Risco de Crédito da Devedora Pode Afetar Adversamente os CRI

O pagamento da Remuneração e do valor do principal dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora das Debêntures. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, impactando, portanto, o fluxo esperado pelo seus titulares.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583 e Lei 9.514, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução

dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de litígio poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do Registro da Oferta pela CVM.

Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE SONAE
REFERENTES AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM
31 DE MARÇO DE 2021, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS
E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Trimestrais - ITR

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

31 de março de 2021
com Relatório do Auditor Independente sobre a Revisão das Informações Trimestrais

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Informações trimestrais - ITR

31 de março de 2020

Índice

Relatório sobre do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais - ITR 1

Informações trimestrais - ITR

Balanços patrimoniais 3
Demonstrações dos resultados 5
Demonstrações dos resultados abrangentes 6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstrações dos fluxos de caixa 8
Demonstrações do valor adicionado 10
Notas explicativas às informações trimestrais 11

EY
Building a better working world

Centro Empresarial PB 370
Praia de Botafogo, 370
6º ao 10º andar - Botafogo
22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Tel: +55 21 3263 7000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais
31 de março de 2021 e dezembro de 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**2.289**	3.386	**15.102**	13.113
Aplicações financeiras	7	**1.055.765**	1.076.688	**1.396.095**	1.371.587
Contas a receber	8	**39.280**	40.849	**308.537**	327.525
Impostos a recuperar	9	**20.954**	23.084	**53.714**	56.120
Despesas antecipadas		**2.302**	2.320	**2.923**	2.529
Outros		**22.220**	25.319	**35.618**	41.487
		1.142.810	1.171.646	**1.811.989**	1.812.361
Ativo não circulante mantido para venda	11	**21.610**	21.610	**38.565**	38.565
		21.610	21.610	**38.565**	38.565
Não circulante					
Aplicações financeiras	7	**-**	-	**3.603**	-
IRPJ e CSLL diferidos	18	**27.319**	29.109	**51.452**	66.177
Impostos a recuperar	9	**6.553**	7.502	**11.482**	10.835
Depósitos judiciais	16	**611**	611	**32.095**	31.925
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	25	**-**	-	**8.007**	8.046
Instrumentos financeiros derivativos	5	**9.964**	10.543	**9.964**	10.543
Despesas antecipadas		**5.008**	6.475	**5.375**	6.888
Outros		**22.435**	22.238	**26.837**	25.562
		71.890	76.478	**148.815**	159.976
Investimentos	10	**6.356.038**	6.289.898	**450.721**	463.195
Propriedades para investimento	11	**625.607**	628.021	**8.058.536**	8.063.390
Imobilizado	13	**9.372**	9.538	**27.763**	26.540
Intangível	12	**60.846**	58.040	**327.103**	323.548
		7.051.863	6.985.497	**8.864.123**	8.876.673
Total do ativo		**8.288.173**	8.255.231	**10.863.492**	10.887.575

3

	Nota	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		**11.996**	14.232	**20.659**	30.300
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	14	**177.316**	176.120	**245.908**	240.621
Impostos e contribuições a recolher	9	**4.864**	5.780	**31.060**	36.247
Dividendos a pagar	19	**40.154**	40.154	**41.564**	44.475
Receitas diferidas	15	**976**	-	**6.511**	1.672
Contas a pagar - Leasing	13	**7.090**	6.919	**9.134**	8.995
Outras obrigações	17	**24.646**	29.113	**64.927**	61.415
		267.042	272.318	**419.763**	423.725
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	14	**1.380.764**	1.383.739	**1.746.789**	1.766.314
Impostos e contribuições a recolher	9	**360**	360	**5.948**	5.987
Receitas diferidas	15	**3.347**	4.455	**9.315**	14.743
IRPJ e CSLL diferidos	18	**-**	-	**950.660**	984.257
Contas a pagar - Leasing	13	**30.185**	31.839	**39.336**	40.931
Provisão para contingências	16	**1.712**	1.712	**13.170**	13.518
Outras obrigações	17	**14.884**	15.958	**19.965**	21.018
		1.431.252	1.438.063	**2.785.183**	2.846.768
Patrimônio líquido	19				
Capital social		**4.156.722**	4.156.476	**4.156.722**	4.156.476
Gastos com emissões de ações		**(72.332)**	(72.332)	**(72.332)**	(72.332)
Ações em tesouraria		**(24.696)**	(24.696)	**(24.696)**	(24.696)
Reservas de capital		**878.714**	875.808	**878.714**	875.808
Reserva Legal		**8.454**	8.454	**8.454**	8.454
Reservas de lucros		**120.463**	120.463	**120.463**	120.463
Ajustes de avaliação patrimonial		**1.480.677**	1.480.677	**1.480.677**	1.480.677
Lucros acumulados		**41.877**	-	**41.877**	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora		**6.589.879**	6.544.850	**6.589.879**	6.544.850
Participação de não controladores	19	**-**	-	**1.068.667**	1.072.232
Total do patrimônio líquido		**6.589.879**	6.544.850	**7.658.546**	7.617.082
Total do passivo e do patrimônio líquido		**8.288.173**	8.255.231	**10.863.492**	10.887.575

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2021	2020	2021	2020
Receita líquida de aluguel e serviços	20	**36.409**	41.587	**196.995**	229.289
Custo de aluguéis e serviços	21	**(21.543)**	(6.197)	**(71.589)**	(73.481)
Lucro bruto		**14.866**	35.390	**125.406**	155.808
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, administrativas e gerais	22	**(31.119)**	(30.675)	**(55.095)**	(46.316)
Resultado da equivalência patrimonial	11	**77.191**	80.849	**5.457**	9.996
Outras receitas (despesas), líquidas	24	**(1.222)**	41.883	**(2.443)**	42.677
		44.850	92.057	**(52.081)**	6.357
Resultado financeiro	23				
Despesas financeiras		**(22.217)**	(28.248)	**(37.746)**	(39.930)
Receitas financeiras		**6.168**	10.550	**7.084**	18.876
		(16.049)	(17.698)	**(30.662)**	(21.054)
Lucro antes dos impostos e contribuições		**43.667**	109.749	**42.663**	141.111
Imposto de renda e contribuição social	18	**(1.790)**	(5.838)	**7.732**	(24.825)
Lucro líquido do período		**41.877**	103.911	**50.395**	116.286
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		**41.877**	103.911	**41.877**	103.911
Participação de não controladores	19	**-**	-	**8.518**	12.375
		41.877	103.911	**50.395**	116.286
Resultado por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o período (expresso em R$ por ação)					
Resultado por ação – básico					
De operações continuadas	19	**0,1582**	0,3910		
Resultado por ação – diluído					
De operações continuadas	19	**0,1582**	0,3910		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do período	**41.877**	103.911	**50.395**	116.286
Outros resultados abrangentes	**-**	-	**-**	-
Resultado abrangente total	**41.877**	103.911	**50.395**	116.286
Atribuível a:				
Acionistas controladores	**41.877**	103.911	**41.877**	103.911
Acionistas não controladores	**-**	-	**8.518**	12.375

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

					Reserva de lucros						
	Capital social	Gasto com emissão de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva legal	Retenção de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	4.155.362	(71.599)	-	963.501	-	-	1.480.677	(84.310)	6.443.631	1.072.452	7.516.083
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	103.911	103.911	12.375	116.286
Programa de remuneração baseada em ações (Nota 27)	-	-	-	927	-	-	-	-	927	-	927
Integralização de capital relacionado ao programa de remuneração baseada em ações (Nota19)	208	-	-	-	-	-	-	-	208	-	208
Gastos com emissão de ações (Nota 19)	-	(481)	-	-	-	-	-	-	(481)	-	(481)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.683)	(13.683)
Saldos em 31 de março de 2020	4.155.570	(72.080)	-	964.428	-	-	1.480.677	19.601	6.548.196	1.071.144	7.619.340
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**4.156.476**	**(72.332)**	**(24.696)**	**875.808**	**8.454**	**120.463**	**1.480.677**	**-**	**6.544.850**	**1.072.232**	**7.617.082**
Lucro líquido do período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**41.877**	**41.877**	**8.518**	**50.395**
Programa de remuneração baseada em ações (Nota 27)	**-**	**-**	**-**	**2.906**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.906**	**-**	**2.906**
Integralização de capital relacionado ao programa de remuneração baseada em ações (Nota 19)	**246**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**246**	**-**	**246**
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(12.083)**	**(12.083)**
Saldos em 31 de março de 2021	**4.156.722**	**(72.332)**	**(24.696)**	**878.714**	**8.454**	**120.463**	**1.480.677**	**41.877**	**6.589.879**	**1.068.667**	**7.658.546**

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Atividades operacionais				
Lucro líquido do período	**41.877**	103.911	**50.395**	116.286
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de				
Aluguel linear	**(4.028)**	(2.885)	**(36.213)**	(22.260)
Depreciação e amortização	**24.301**	7.842	**46.958**	46.653
Resultado de equivalência patrimonial	**(77.191)**	(80.849)	**(5.457)**	(9.996)
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	**4.141**	1.418	**21.643**	8.727
Remuneração com base em ações	**567**	919	**567**	919
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	**20.683**	26.471	**35.695**	37.472
Resultado na venda de participação da Boulevard Corporate Tower	**-**	(1.449)	**-**	(1.449)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	**579**	(1.031)	**579**	(1.031)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**1.790**	3.275	**(18.873)**	8.022
Ganho de capital na venda de participação/investimento	**-**	(45.026)	**-**	(45.026)
Outros	**-**	1.960	**(532)**	(824)
	12.719	14.556	**94.762**	137.493
Redução (aumento) dos ativos				
Contas a receber	**1.238**	7.116	**33.559**	54.434
Outros	**4.271**	(5.718)	**5.505**	(26.755)
Depósitos judiciais	**-**	1.013	**(170)**	576
Impostos a recuperar	**3.079**	10.078	**4.738**	6.868
	8.588	12.489	**43.632**	35.123
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	**(2.236)**	(7.142)	**(9.641)**	(14.268)
Impostos e contribuições a recolher	**(388)**	1.902	**12.546**	30.124
Outras obrigações	**3.557**	(18.439)	**7.127**	(16.808)
Receitas diferidas	**(132)**	(234)	**(587)**	(1.505)
	801	(23.913)	**9.445**	(2.457)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	**-**	-	**(11.327)**	(14.699)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	**(411)**	-	**(9.158)**	(13.674)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**21.697**	3.132	**127.354**	141.786

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado	**(663)**	(616)	**(2.668)**	(643)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	**(1.183)**	(1.313)	**(36.740)**	(9.435)
Venda de propriedade para investimento	**-**	-	**-**	160.040
Redução (aumento) em investimentos	-	127.220	-	19.380
Aumento de capital em controladas/coligadas	**(37.793)**	(8.895)	**(1.250)**	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	**17.254**	(142.583)	**(31.782)**	(258.375)
Aquisição de ativo intangível	**(6.600)**	(3.851)	**(7.990)**	(3.866)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	**26.218**	49.687	**17.608**	7.738
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	**(2.767)**	19.649	**(62.822)**	(85.161)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	**246**	209	**246**	209
Gastos com emissão de ações	**-**	(480)	**-**	(480)
Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	**(1.034)**	(1.569)	**(12.062)**	(12.679)
Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	**(703)**	(460)	**(16.525)**	(8.259)
Pré-pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	-	-	-	(17.133)
Pagamento de custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	**-**	-	**(463)**	(3.325)
Pagamento de juros de debêntures	**(14.048)**	(22.346)	**(14.048)**	(22.346)
Pagamento de principal de debêntures	**(2.283)**	(2.142)	**(2.283)**	(2.142)
Pagamento de juros - Leasing (direito de uso)	**(723)**	(680)	**(781)**	(680)
Pagamento de principal - Leasing (direito de uso)	**(1.482)**	(751)	**(1.704)**	(751)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	**-**	-	**(14.923)**	(13.581)
			-	
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento	**(20.027)**	(28.219)	**(62.543)**	(81.167)
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	**(1.097)**	(5.438)	**1.989**	(24.542)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	**2.289**	1.063	**15.102**	8.140
Saldo de caixa e equivalente no início do período	**3.386**	6.501	**13.113**	32.682
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	**(1.097)**	(5.438)	**1.989**	(24.542)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas				
Receita bruta de aluguel e serviços	**39.580**	46.177	**212.489**	246.636
Provisão para perda de crédito esperada	**(4.141)**	(1.418)	**(21.643)**	(8.727)
Outras receitas	**1**	49.430	**1.692**	57.564
	35.440	94.189	**192.538**	295.473
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de aluguéis e serviços	**(1.707)**	(1.753)	**(21.693)**	(23.168)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	**(5.717)**	(12.288)	**(16.126)**	(25.336)
Valor adicionado bruto gerado pela Companhia	**28.016**	80.148	**154.719**	246.969
Retenções				
Depreciação e amortização	**(24.302)**	(7.842)	**(46.957)**	(46.653)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	**3.714**	72.306	**107.762**	200.316
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	**77.191**	80.849	**5.457**	9.996
Receitas financeiras	**6.168**	10.550	**7.084**	18.876
	83.359	91.399	**12.541**	28.872
Valor adicionado total distribuído	**87.073**	163.705	**120.303**	229.188
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	**17.979**	21.806	**27.208**	31.448
Salários e encargos	**13.757**	17.685	**22.549**	26.889
Honorários da diretoria	**1.895**	1.795	**2.332**	2.233
Participação dos empregados nos lucros	**2.327**	2.326	**2.327**	2.326
Tributos	**5.000**	9.740	**4.005**	40.879
Federais	**4.396**	9.023	**1.969**	38.185
Municipais	**604**	717	**2.036**	2.694
Financiadores	**22.217**	28.248	**38.695**	40.575
Juros e outras despesas financeiras	**22.217**	28.248	**37.746**	39.929
Aluguéis	**-**	-	**949**	646
Remuneração de capitais próprios	**41.877**	103.911	**50.395**	116.286
Lucros retidos	**41.877**	103.911	**41.877**	103.911
Participação dos não controladores nos lucros retidos	**-**	-	**8.518**	12.375
	87.073	163.705	**120.303**	229.188

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1. Contexto operacional

A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Aliansce Sonae", "Grupo Aliansce" ou "Companhia"), domiciliada na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações. Em decorrência do Acordo de Acionistas celebrado em 06 de junho de 2019, Canada Pension Plan Investment Board ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato"), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique Empreendimentos"), RFR Empreendimentos e Participações S.A. ("RFR"), Fundo de Investimentos em Participações Bali Multiestratégia ("FIP Bali" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos, RFR e FIP Bali, "Rique") e Sierra Brazil 1 S.À R.L ("SB 1") e Cura Brazil S.À R.L ("Cura"), em conjunto, compartilham o controle da Companhia, com ações representativas de 48,8% do capital social total e votante vinculado a tal acordo, em 31 de março de 2021.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

A autorização para emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 12 de maio de 2021.

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1)/IAS 34 - Demonstração Intermediária, e condizentes com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis--Continuação

2.2. Base de preparação e mensuração

As políticas contábeis relevantes adotadas pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e julgamentos contábeis críticos adotados pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021.

4. Eventos relevantes ocorridos no período

Em janeiro de 2021, a Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia, adquiriu 100% de participação da Hannover Consultoria e Negócios Ltda., empresa que detém como único ativo a participação de 2% no Shopping da Bahia, pelo montante de R$28.683, pago no ato da transação. Do valor total pago, R$26.466 foi alocado como propriedade para investimento, R$960 foi alocado como contas a receber de aluguéis, R$1.257 como outros ativos.

Em 3 março de 2021, a Companhia firmou contrato para aquisição de participação adicional de 21,0% no Shopping Leblon no valor aproximado de R$275,1 milhões. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 51,0% no Shopping Leblon. O fechamento da operação ocorreu em 23 abril de 2021.

5. Gestão de risco financeiro

Os fatores de risco financeiro nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021.

a) Risco de liquidez

Incluímos abaixo os vencimentos contratuais dos principais passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida, em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

a) Risco de liquidez--Continuação

	Controladora						
31 de março de 2021	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	65.449	109.694	3.311	4.215	8.870	32.003	61.295
Fornecedores	11.996	11.996	11.996	-	-	-	-
Debêntures	1.492.631	1.779.062	202.882	35.649	542.654	869.743	128.134
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	(9.964)	(8.413)	(1.126)	(1.079)	(2.245)	(3.963)	-
	1.560.112	1.892.339	217.063	38.785	549.279	897.783	189.429

	Controladora						
31 de dezembro de 2020	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	65.733	110.030	3.121	3.115	8.176	30.987	64.631
Fornecedores	14.232	14.232	14.232	-	-	-	-
Debêntures	1.494.126	1.763.861	25.489	197.120	435.752	936.921	168.579
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	(10.543)	(8.835)	(1.204)	(1.257)	(2.139)	(4.235)	-
	1.563.548	1.879.288	41.638	198.978	441.789	963.673	233.210

	Consolidado						
31 de março de 2021	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	334.614	449.372	36.317	37.220	74.880	201.045	99.910
Fornecedores	20.659	20.659	20.659	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	108	108	108	-	-	-	-
Debêntures	1.492.631	1.779.062	202.882	35.649	542.654	869.743	128.134
CCIs	165.453	227.524	17.930	20.720	40.812	107.170	40.892
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	(9.964)	(8.413)	(1.126)	(1.079)	(2.245)	(3.963)	-
	2.003.501	2.468.312	276.770	92.510	656.101	1.173.995	268.936

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

a) Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado						
31 de dezembro de 2020	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	344.971	466.212	36.128	36.120	74.186	209.693	110.085
Fornecedores	30.300	30.300	30.300	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	107	107	107	-	-	-	-
Debêntures	1.494.126	1.763.861	25.489	197.120	435.752	936.921	168.579
CCIs	167.838	230.843	19.089	17.761	38.252	109.788	45.953
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	(10.543)	(8.835)	(1.204)	(1.257)	(2.139)	(4.235)	-
	2.026.799	2.482.488	109.909	249.744	546.051	1.252.167	324.617

b) Risco de taxa de juros

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	**1.055.765**	1.076.688	**1.399.698**	1.371.587
Passivos financeiros	**(1.610.230)**	(1.614.245)	**(2.058.899)**	(2.081.817)
	(554.465)	(537.557)	**(659.201)**	(710.230)
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	**9.964**	10.543	**9.964**	10.543
	9.964	10.543	**9.964**	10.543

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de março de 2021, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

b) Risco de taxa de juros--Continuação

		Controladora			
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI	**Alta CDI**	**(1.257.803)**	**(1.098.740)**	**(1.101.323)**	**(1.103.912)**
IPCA	**Alta IPCA**	**(293.564)**	**(296.596)**	**(301.077)**	**(305.625)**
Swap (debêntures)	**Alta CDI**	**9.964**	**9.964**	**9.155**	**8.345**

		Consolidado			
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI	Alta CDI	**(1.257.803)**	**(1.098.740)**	**(1.101.323)**	**(1.103.912)**
IPCA	Alta IPCA	**(293.564)**	**(296.596)**	**(301.077)**	**(305.625)**
IGP-DI	Alta IGP-DI	**(81.338)**	**(72.640)**	**(75.834)**	**(79.140)**
Swap (debêntures)	Alta CDI	**9.964**	**9.964**	**9.155**	**8.345**

	31 de março de 2021		
Indexador	Cenário I Provável	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
IPCA	**5,31%**	**6,64%**	**7,97%**
CDI	**3,61%**	**4,52%**	**5,42%**
IGP-DI	**11,69%**	**14,61%**	**17,53%**

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2021.

Não há alterações relevantes na posição patrimonial dos passivos financeiros nos diferentes cenários demonstrados acima, pelo fato de grande parte dos juros serem provisionados e pagos dentro do mesmo exercício. No entanto, a Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo significativo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia.

c) Determinação do valor justo

A Administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

c) Determinação do valor justo--Continuação

	Controladora			
	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
Instrumentos	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	**70.139**	**70.366**	70.551	77.364
Debêntures	**1.505.531**	**1.545.212**	1.508.471	1.553.800
Total de captações	**1.575.670**	**1.615.578**	1.579.022	1.631.164
Total custo de captações	**(17.590)**		(19.163)	
Total de captações líquido	**1.558.080**		1.559.859	

	Consolidado			
	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
Instrumentos	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	**344.489**	**353.571**	355.194	389.663
CRIs	**168.609**	**177.555**	170.819	189.160
Debêntures	**1.505.531**	**1.545.212**	1.508.471	1.553.800
Total de captações	**2.018.629**	**2.076.338**	2.034.484	2.132.623
Total custo de captações	**(25.931)**		(27.549)	
Total de captações líquido	**1.992.698**		2.006.935	

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

d) Risco operacional

Quadro demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido:

	Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	**1.992.697**	2.006.935
Obrigações por compra de ativos	**108**	107
Total	**1.992.805**	2.007.042
(-) Caixa e equivalentes de caixa	**(15.102)**	(13.113)
(-) Aplicações financeiras	**(1.399.698)**	(1.371.587)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	**(9.964)**	(10.835)
Dívida líquida (A)	**568.041**	611.507
Total do patrimônio líquido (B)	**7.658.546**	7.617.082
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	**7,42%**	8,03%

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

6. Informações por segmento

As informações por segmento nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas descritas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021.

	Consolidado							
	31 de março de 2021				31 de março de 2020			
Itens	Aluguel	Estaciona-mento	Serviços	Total	Aluguel	Estaciona-mento	Serviços	Total
Receita líquida (1)	**161.673**	**18.042**	**17.280**	**196.995**	174.006	34.975	20.308	229.289
Custo	**(55.268)**	**(4.379)**	**(11.942)**	**(71.589)**	(56.171)	(5.073)	(12.237)	(73.481)
Resultado bruto	**106.405**	**13.663**	**5.338**	**125.406**	117.835	29.902	8.071	155.808

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

7. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	**813.044**	759.681	**1.056.125**	1.001.663
Bancários (CDB) - Gaia (*)	**-**	-	**3.603**	5.347
Fundo de renda fixa	**181.033**	192.785	**270.418**	230.481
Letra financeira	**53.812**	116.511	**53.812**	116.511
Outras aplicações financeiras	**7.876**	7.711	**15.740**	17.585
	1.055.765	1.076.688	**1.399.698**	1.371.587
Ativo circulante	**1.055.765**	1.076.688	**1.396.095**	1.371.587
Ativo não circulante	**-**	-	**3.603**	-

(*) Saldo das aplicações mantidas em Fundo de Reserva em conta do Patrimônio Separado da Gaia Securitizadora S.A. prevista no contrato de cessão dos CCIs emitidos pela Tarsila (Nota 14).

De acordo com a política de investimentos da Companhia, os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 70% a 120% do CDI em 31 de março de 2021 (90% a 120% em 31 de dezembro de 2020) com o vencimento original até 2022.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Aluguéis	**28.943**	32.714	**195.355**	234.730
Estacionamento	**360**	761	**2.618**	5.644
Prestação de serviços	**10.372**	8.661	**14.213**	12.638
CDU a receber	**1.093**	1.023	**7.969**	7.132
Quotas condominiais a receber	**14.265**	13.255	**66.084**	58.980
Outros	**1.474**	1.590	**7.122**	7.437
	56.507	58.004	**293.361**	326.561
Aluguel linear	**28.668**	24.640	**236.726**	201.105
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	**(45.895)**	(41.795)	**(221.550)**	(200.141)
	39.280	40.849	**308.537**	327.525

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

		Saldo vencido				
Controladora	**Saldo a vencer**	**< 90 dias**	**91-180 dias**	**181-360 dias**	**>360 dias**	**Total**
Aluguéis	**5.188**	**6.439**	**2.049**	**1.022**	**14.245**	**28.943**
Estacionamentos	**360**	**-**	**-**	**-**	**-**	**360**
Prestação de serviços	**2.880**	**560**	**115**	**1.201**	**5.616**	**10.372**
CDU a receber	**814**	**8**	**-**	**-**	**271**	**1.093**
Quotas condominiais a receber	**-**	**-**	**1.229**	**2.342**	**10.694**	**14.265**
Outros	**-**	**1**	**162**	**434**	**877**	**1.474**
Total em em 31 de março de 2021	**9.242**	**7.008**	**3.555**	**4.999**	**31.703**	**56.507**
Aluguel linear (a)						**28.668**
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						**(45.895)**
Saldo líquido em 31 de março de 2021						**39.280**

		Saldo vencido				
Controladora	**Saldo a vencer**	**< 90 dias**	**91-180 dias**	**181-360 dias**	**>360 dias**	**Total**
Aluguéis	14.069	2.961	985	1.496	13.203	32.714
Estacionamentos	761	-	-	-	-	761
Prestação de serviços	1.397	629	976	472	5.187	8.661
CDU a receber	744	-	-	13	266	1.023
Quotas condominiais a receber	-	-	1.236	1.797	10.222	13.255
Outros	-	196	499	56	839	1.590
Total em 31 de dezembro de 2020	16.971	3.786	3.696	3.834	29.717	58.004
Aluguel linear (a)						24.640
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(41.795)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2020						40.849

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	47.849	38.423	14.110	10.937	84.036	**195.355**
Estacionamentos	2.618	-	-	-	-	**2.618**
Prestação de serviços	3.813	634	237	1.460	8.069	**14.213**
CDU a receber	5.650	171	20	193	1.935	**7.969**
Quotas condominiais a receber	0	0	9.090	13.551	43.443	**66.084**
Outros	318	74	845	1.523	4.362	**7.122**
Total em 31 de março de 2021	60.248	39.302	24.302	27.664	141.845	**293.361**
Aluguel linear (a)						**236.726**
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						**(221.550)**
Saldo líquido em 31 de março de 2021						**308.537**

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	113.591	21.313	10.099	13.855	75.872	234.730
Estacionamentos	5.644	-	-	-	-	5.644
Prestação de serviços	2.490	801	1.028	1.286	7.033	12.638
CDU a receber	4.828	81	11	325	1.887	7.132
Quotas condominiais a receber	-	32	6.254	12.874	39.820	58.980
Outros	143	1.108	1.784	272	4.130	7.437
Total em 31 de dezembro de 2020	126.696	23.335	19.176	28.612	128.742	326.561
Aluguel linear (a)						201.105
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(200.141)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2020						327.525

(a) Durante os meses de março de 2020 a março de 2021, em função da pandemia do COVID-19 que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração introduziu uma modificação em sua relação com os lojistas, permitindo que os mesmos, sob a condição de efetuarem pagamentos devidos dentro das respectivas datas de vencimento, fizessem os pagamentos dos aluguéis com redução pontual do valor do aluguel devido (essa condição alcança a maioria dos lojistas do portfólio da Companhia, mas consideram exceções de estabelecimentos que não tiveram suas operações interrompidas com os fechamentos dos Shoppings). Essas reduções não serão compensadas em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis mínimos de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

Aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro. Adicionalmente, a Companhia considerou em suas análises de recuperação de recebíveis um agravamento de risco pela crise do Covid-19.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber--Continuação

Abaixo, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de locação, cessão de direito e quotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping (média ponderada):

	%	
Risco	**31/03/2021**	**31/12/2020**
A vencer	**2,95%**	3,97%
Vencidos até 90 dias	**61,40%**	54,16%
Vencidos entre 91 e 180 dias	**88,30%**	75,49%
Vencidos entre 181 e 360 dias	**99,54%**	91,10%
Vencidos há mais de 360 dias	**99,34%**	98,53%

Estacionamento

O contas a receber de estacionamento é composto por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de março de 2021, mesmo considerando os impactos do COVID-19, e 31 de dezembro de 2020.

Prestação de serviços e outros

Em 31 de março de 2021, os saldos a receber no consolidado referentes a "Prestação de serviços" e 'Outros' possuem provisões para perda para crédito esperada no montante de R$7.570 e R$6.028, respectivamente (R$6.406 e R$5.914 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente). A Companhia calcula provisão para perda para crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros e considerou nessas análises o agravamento de risco pela crise do Covid-19.

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o exercício foi o seguinte:

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Prestação de serviços e outros--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Saldo em 1º de janeiro	**(41.795)**	(29.661)	**(200.141)**	(147.266)
Efeito de eventos societários	**-**	-	**-**	9.967
Baixa permanente de recebíveis	**41**	133	**234**	884
Constituição de PCE (Nota 22)	**(4.141)**	(12.267)	**(21.643)**	(63.726)
	(45.895)	(41.795)	**(221.550)**	(200.141)

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ ou comercialização estão descritos na Nota 25.

8.1. Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Em 2021	**10,48%**	15,65%
Em 2022	**18,65%**	17,00%
Em 2023	**15,77%**	16,00%
Após 2024	**36,64%**	33,82%
Prazo indeterminado (*)	**18,46%**	17,53%
	100,00%	100,00%

(*) Contratos vencidos e não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

9. Impostos a recuperar e impostos e contribuições a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS a compensar	**24.900**	27.979	**56.790**	60.044
COFINS e PIS a compensar	**2.498**	2.498	**6.880**	6.550
Outros impostos a recuperar	**109**	109	**1.526**	361
Total	**27.507**	30.586	**65.196**	66.955
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	**4.371**	3.526	**14.006**	14.409
ISS	**42**	199	**467**	1.624
IR e CS a recolher	**-**	-	**12.029**	15.045
ITBI	**-**	-	**7.382**	7.382
Outros	**811**	2.415	**3.124**	3.774
Total	**5.224**	6.140	**37.008**	42.234
Ativo circulante	**20.954**	23.084	**53.714**	56.120
Ativo não circulante	**6.553**	7.502	**11.482**	10.835
Passivo circulante	**4.864**	5.780	**31.060**	36.247
Passivo não circulante	**360**	360	**5.948**	5.987

Os impostos a recuperar referem-se, basicamente, às antecipações ou valores passíveis de compensação da Companhia e de suas controladas.

10. Investimentos

a) Sociedades controladas/coligadas

As participações societárias em controladas e coligadas em 31 de março de 2021 são as mesmas que as descritas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021, exceto pelas seguintes:

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - % 31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Controladas		
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda. (2)	-	100,00
Administradora do Estacionamento Carioca Shopping	-	100,00
América Latina Malls Empreed. E Partic. (2)	-	100,00
SCGR Empreend. e Particip. S.A.	-	44,99
Atalaya Imóveis e Participações Ltda. (2)	-	77,56
Loja C&A - Shopping da Bahia	-	42,46
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. (2)	**99,99**	99,99
Carioca Shopping	**100,00**	100,00
Administradora Carioca	**100,00**	100,00
Loja C&A - Carioca Shopping	**100,00**	100,00
Degas Empreendimentos e Participações S.A. (2)	-	99,99
Nibal Participações S.A. (1) (2)	**99,99**	99,99
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	**46,68**	42,03
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	**46,68**	-
Terreno Bahia Sul	**46,68**	39,94
Loja C&A - Shopping da Bahia	**77,50**	44,57
Shopping Taboão	**38,00**	38,00
Beethoven Empreendimentos e Participações Ltda. **(3)**	**46,68**	-
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	-	99,99
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	-	69,04
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	-	4,65
Terreno Bahia Sul	-	3,37
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	**99,99**	99,99
Malfatti Empreend. e Part. Ltda.	**99,99**	99,99
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	**22,36**	22,36
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	**22,36**	-
Terreno Bahia Sul	**22,36**	25,73
Beethoven Empreendimentos e Participações Ltda. **(3)**	**22,36**	-
Hannover Consultoria e Negócios Ltda. – Nota 4	**100,00**	-
Beethoven Empreendimentos e Participações Ltda.	**2,00**	-
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	**2,00**	-
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	**2,00**	-
Terreno Bahia Sul	**2,00**	-
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. (2)	**99,99**	99,99
Caxias Shopping	**65,00**	65,00
Expoente 1000 Empreend. e Participações S.A.	-	100,00
SCGR Empreend. e Particip. S.A. (2)	**100,00**	55,01
Shopping Grande Rio	**50,00**	50,00
GR Parking Estacionamentos Ltda. - Administradora de estacionamento	**50,00**	50,00

(1) Em janeiro de 2021 ocorreu a cisão total da RRSPE, no qual a Nibal incorporou o acervo referente a 4,65% do Naciguat, 3,37% do Bahia Sul e 46,68% do Riguat e a Tarsila incorporou 22,36% do Riguat. Ainda em janeiro de 2021, ocorreu a cisão parcial da Tarsila, no qual a Nibal incorporou 3,37% do Bahia Sul. Tais operações, por se tratarem de transações com empresas do mesmo grupo, foram realizadas a valores de livros, sem qualquer impacto patrimonial ou de resultado.

(2) Em fevereiro de 2021 ocorreram as seguintes reorganizações societátias: incorporação da Expoente 1000 pela Tissiano, incorporação da América Latina Malls pela SCGR, incorporação da Atalaya pela Nibal, incorporação da Degas pela Nibal e incorporação da Administradora Carioca pela Cezzane. Tais operações, por se tratarem de transações com empresas do mesmo grupo, foram realizadas a valores de livros, sem qualquer impacto patrimonial ou de resultado.

(3) Em janeiro de 2021 a Companhia aumento o capital social das controladas Nibal e Tarsila com a contribuição de participação societária da Beethoven de 46,68% e 22,36%, respectivamente.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Investimentos - valor patrimonial	**4.628.676**	4.545.782	**366.862**	379.299
Mais-valia de ativos	**1.655.792**	1.672.546	**83.859**	83.896
Ágio	**71.570**	71.570	-	-
	6.356.038	6.289.898	**450.721**	463.195

As mais-valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais-valia das propriedades para investimento adquiridas e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos respectivos empreendimentos.

c) Movimentação de investimentos (participações diretas da Companhia)

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Saldo no início do período	**4.545.782**	4.526.440	**379.299**	449.694
Aumento de capital em controladas (1)	**36.543**	57.659	**-**	-
Aumento de capital em coligada - "BG Malls"	**1.250**	-	**1.250**	-
Participação no resultado controladas/coligadas	**77.191**	289.346	**5.457**	27.260
Dividendos e JCP (provisionados e/ou recebidos)	**(32.090)**	(145.641)	**(19.144)**	(10.049)
Amortização de quotas do Fundo CTBH	**-**	(43.053)	**-**	-
Restruturação societária – (cisão da coligada DBGZIBEN com versão do acervo líquido – equivalente a 14% do Shopping Taboão - na controlada Pátio Londrina)	**-**	-	**-**	(81.079)
Baixa de investimento por venda de participação societária	**-**	(141.969)	**-**	(32.564)
Adição por perda de controle na venda de participação da Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda	**-**	-	**-**	23.037
Aquisição de coligada - "BG Malls"	**-**	3.000	**-**	3.000
Saldo no final do período	**4.628.676**	4.545.782	**366.862**	379.299

(1) Os principais aportes de capital ocorridos em 31 de março de 2021 pela Controladora são: R$1.930 na Cezanne e R$29.368 na Tarsila (esse aporte de capital foi utilizado substancialmente para aquisição da controlada indireta Hannover – vide maiores detalhes na Nota 4). Os principais aportes de capital ocorridos em 31 de dezembro de 2020 na Controladora são: R$15.234 na Cezanne, R$16.953 na Tarsila, R$1.250 Dali, R$9.825 na Vivaldi e R$10.177 na Aliansce Assessoria Comercial.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação

	Controladora				
	31 de março de 2021				
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas e coligadas					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	1.492	1.492	(2.798)	(2.798)
Acapurana Participações S.A.	52,37%	210.789	110.390	962	504
América Latina Malls Empreend. e Part. (1)	-	-	-	1.000	1.000
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	1.797	1.797	(90)	(90)
Aliansce Mall e Midia Ltda.	99,99%	1.992	1.992	354	354
Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda.	99,99%	5.617	5.616	(151)	(151)
Atalaya Imóveis e Participações Ltda. (1)	-	-	-	258	258
Bazilie Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	131.138	131.125	9.282	9.281
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	234.772	187.794	6.822	5.457
CDG Centro Comercial Ltda.	100%	131.624	131.624	13.744	13.744
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	175.635	175.617	17.760	17.758
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	112.589	112.578	35	35
CTBH Fundo de Invest. Imob. - FII	99,99%	7.857	7.856	(2.015)	(2.015)
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	202.716	202.696	(1.281)	(1.281)
Degas Empreend. e Participações. S.A. (1)	-	-	-	1	1
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	50%	44.862	22.431	(184)	(92)
Nibal Participações S.A.	99,99%	380.084	380.046	8.383	8.382
Norte Shopping Belém S.A.	100%	112.826	112.826	4.427	4.427
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda. (1)	-	-	-	362	362
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38%	676	257	13	5
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	1.838.791	1.838.791	27.904	27.904
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	195.331	195.311	(6.040)	(6.039)
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	137.584	137.570	2.202	2.202
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	747	747	(970)	(970)
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	233.688	233.665	(172)	(172)
Vivaldi Empreend. e Partic. S.A	99,99%	203.598	203.578	(9.075)	(9.074)
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50%	48.262	24.131	(70)	(35)
BG Malls Fazendas Urbanas em Shopp. Centers S.A.	50%	8.500	4.250	-	-
Campo Limpo Empreendimentos e Part.	20%	154.385	30.877	3.270	654
Colina Shopping Center Ltda.	50%	96	48	274	137
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	39,23%	382.251	149.957	3.245	1.273
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	10.986	1.794	5.052	825
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	266.294	133.147	5.342	2.671
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100%	161.194	88.673	4.861	2.674
Total controladas e coligadas			4.628.676		77.191

(1) Conforme descrito acima, essas empresas foram incorporadas em fevereiro de 2021 por outras empresas do mesmo grupo econômico.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

	Consolidado				
	31 de março de 2021				
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou (prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
Coligadas e *joint ventures*					
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50%	48.262	24.131	(70)	(35)
BG Malls Fazendas Urbanas em Shopp. Centers S.A.	50%	8.500	4.250	-	-
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20%	154.385	30.877	3.270	654
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	50%	44.862	22.431	(184)	(92)
Colina Shopping Center Ltda.	50%	96	48	274	137
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	39,23%	382.251	149.957	3.245	1.273
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	10.986	1.794	5.052	825
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	454	227	48	24
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	266.294	133.147	5.342	2.671
Total coligadas e *joint ventures*			366.862		5.457

Vide os dados financeiros das controladas, coligadas e joint ventures relativos 31 de dezembro de 2020 nas respectivas demonstrações financeiras, divulgadas em 10 de março de 2021.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

e) Sede e saldos das coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas

	31 de março de 2021					
	Parque Shop. Maceió Rio de Janeiro - RJ	2008 Empreend. Rio de Janeiro - RJ	Gaudi Rio de Janeiro - RJ	Colina São João de Meriti - RJ	FIIVPS São Paulo - SP	Campo Limpo São Paulo - SP
Sede	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
Ativo						
Circulante	20.833	19.274	8.751	129	11.590	10.662
Não circulante	280.621	101.210	37.880	-	180.903	302.697
	301.454	120.484	46.631	129	192.493	313.359
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante	(2.647)	(3.385)	(1)	(33)	(965)	(1.644)
Não circulante	(32.513)	(68.837)	(1.768)	-	(746)	(89.088)
Patrimônio líquido	(266.294)	(48.262)	(44.862)	(96)	(190.782)	(222.627)
	(301.454)	(120.484)	(46.631)	(129)	(192.493)	(313.359)
Resultado						
Receita líquida	9.911	4.766	835	303	10.293	6.143
Custos de serviços	(3.168)	(2.793)	(904)	-	(7.230)	(574)
Despesas operacionais	(159)	(203)	(63)	2	121	(2.071)
Resultado financeiro líquido	64	(1.070)	(1)	-	61	8
Outras receitas (despesas)	-	-	-	-	-	2
Imposto de renda e contribuição social	(1.306)	(770)	(51)	(31)	-	(238)
Lucro (prejuízo) do exercício	5.342	(70)	(184)	274	3.245	3.270

Vide os dados financeiros das controladas em conjunto relativos 31 de dezembro de 2020 nas respectivas demonstrações financeiras, divulgadas em 10 de março de 2021.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

f) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber e estão registrados na rubrica de "outros" no ativo circulante.

	Controladora	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	**14**	14
	14	14

11. Propriedades para investimento / ativo não circulante mantido para venda

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Terrenos (A)	**21.610**	21.610	**38.565**	38.565
Shoppings (B)	**625.607**	628.021	**8.058.536**	8.063.390
Total de propriedades para investimento	**647.217**	649.631	**8.097.101**	8.101.955

(A) Terrenos - Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitante nesses shoppings centers. Em 31 de março de 2021, o saldo contábil dessas propriedades é de R$38.565, os quais estão em fase finalização de propostas e/ou já possuem contrato de venda assinado, mas que aguardam a conclusão de cláusulas precedentes do negócio.

As referidas propriedades quando de sua destinação para venda foram avaliadas pelo valor justo das propriedades e estão destacadas na rubrica "Ativo não circulante mantido para a venda". A avaliação de risco de impairment é realizada anualmente, a cada encerramento de balanço. Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável dos terrenos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

(B) Propriedades para investimentos - Shopping

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce Sonae sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento / ativo não circulante mantido para venda-- Continuação

Segue abaixo a tabela de conciliação das propriedades para investimento indicando o início e fim do exercício reportado:

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	677.645	(85.671)	44.766	636.740
Adições				
Instalações/edificações	4.537	(9.576)	-	(5.039)
Outros	1.099	(2.416)	-	(1.317)
Depreciação/amortização de ágio mais-valia	-	-	(1.279)	(1.279)
Leasing	-	(1.084)	-	(1.084)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	683.281	(98.747)	43.487	628.021
Adições				
Instalações/edificações	**1.103**	**(2.403)**	**-**	**(1.300)**
Outros	**80**	**(603)**	**-**	**(523)**
Depreciação/amortização de ágio mais-valia	**-**	**-**	**(320)**	**(320)**
Leasing	**-**	**(271)**	**-**	**(271)**
Saldo em 31 de março de 2021	**684.464**	**-102.024**	**43.167**	**625.607**

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	4.411.744	(445.805)	4.340.445	8.306.384
Adições				
Instalações/edificações	33.677	(134.060)	-	(100.383)
Outros	2.965	(8.353)	-	(5.388)
Adição de mais-valia	-	-	887	887
Amortização de mais-valia	-	-	(18.554)	(18.554)
Leasing	-	(1.084)	-	(1.084)
Provisão para perdas/redução ao valor recuperável (1)	(14.528)	-	(65.774)	(80.302)
Incorporação do acervo de 14% Shopping Taboão	95.788	-	-	95.788
Baixas				
Venda de ativos CDG e NSB	(101.107)	14.379	-	(86.728)
Ágio CDG	-	-	(4.613)	(4.613)
Venda Gaudi	(68.549)	25.932	-	(42.617)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	4.359.990	(548.991)	4.252.391	8.063.390
Adições				
Instalações/edificações	**9.213**	**(33.531)**	**-**	**(24.318)**
Outros	**1.047**	**(2.030)**	**-**	**(983)**
Adição de participação adicional de 2% na propriedade do Shopping da Bahia	**26.466**	**-**	**-**	**26.466**
Amortização de mais-valia	**-**	**-**	**(5.749)**	**(5.749)**
Leasing	**-**	**(270)**	**-**	**(270)**
Saldo em 31 de março de 2021	**4.396.716**	**(584.822)**	**4.246.642**	**8.058.536**

(1) Ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia identificou a existência de indicadores de redução de valor recuperável em relação a um terreno registrado na controlada Choppin, no montante de R$80.302,I, reduzindo assim o ativo ao seu valor realizável. Tal provisão foi registrada em contrapartida do resultado, na rubrica " Outras despesas, líquidas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento / ativo não circulante mantido para venda-- Continuação

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades. Para 31 de março de 2021 os fluxos de caixa futuro projetados consideram uma estimativa da Companhia de possíveis impactos da pandemia de coronavírus (Covid19).

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável de suas propriedades para investimento, além dos mencionados anteriormente com relação ao empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha e ao terreno registrado na controlada Choppin.

Com relação à divulgação dos valores justos, em 31 de março de 2021, as propriedades para investimento não apresentaram indicativos de alteração relevante em seus valores justos quando comparados com aqueles incluídos nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 divulgada em 10 de março de 2021, mesmo considerando os impactos da crise do Covid19.

12. Intangível

		Controladora				
		31 de março de 2021				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	**1.116**	**-**	**1.116**	**-**	**1.116**
Direito de uso	5 anos	**19.793**	**-**	**19.793**	**(7.174)**	**12.619**
Software	5 anos	**74.779**	**6.600**	**81.379**	**(41.464)**	**39.915**
Carteira de clientes	Indefinida	**7.192**	**-**	**7.192**	**-**	**7.192**
Outros	Indefinida	**4**	**-**	**4**	**-**	**4**
		102.884	**6.600**	**109.484**	**(48.638)**	**60.846**

		Controladora				
		31 de dezembro de 2020				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	12.149	7.644	19.793	(6.330)	13.463
Software	5 anos	55.896	18.883	74.779	(38.514)	36.265
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		76.357	26.527	102.884	(44.844)	58.040

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

		Consolidado				
		31 de março de 2021				
	Vida útil	Custo inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000	-	30.000	-	30.000
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Ativos intangíveis						
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Direito de uso	5 anos	19.793	-	19.793	(7.174)	12.619
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(7.712)	33.116
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	82.054	7.990	90.044	(43.576)	46.468
		377.575	7.990	385.565	(58.462)	327.103

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

		Consolidado				
		31 de dezembro de 2020				
	Vida útil	Custo inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000	-	30.000	-	30.000
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863	(276)	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Ativos intangíveis						
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Direito de uso	5 anos	12.149	7.644	19.793	(6.330)	13.463
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(7.343)	33.485
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	59.208	22.846	82.054	(40.354)	41.700
Saldo de intangível alocado através da combinação de negócios	5 anos	1.886	(1.886)	-	-	-
		349.247	28.328	377.575	(54.027)	323.548

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment* ou quando há eventuais indicativos que possam representar necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

No período findo em 31 de março de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável dos seus ativos intangíveis, mesmo levando em consideração todos os impactos do COVID-19 nos fluxos de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua formação (unidade geradora de caixa).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Imobilizado	**4.050**	3.926	**12.517**	10.502
Direito de uso (a)	**5.322**	5.612	**15.246**	16.038
	9.372	9.538	**27.763**	26.540

As movimentações do direito de uso de ativos para o ano de 2020 são as mesmas que as descritas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021. Abaixo são demonstradas as movimentações do período de três meses findo em 31 de março de 2021.

(a) Movimentação de direito de uso/ contas a pagar - leasing.

	Controladora
Saldo em 31 de dezembro de 2020 - Direito de uso	**5.612**
Amortização direito de uso	**(290)**
Saldo no ativo não circulante em 31 de março de 2021 - Direito de uso	**5.322**
Saldo em 31 de dezembro de 2020 - Contas a pagar - Leasing	**38.758**
(+) Juros apropriados no período	**215**
(-) Pagamentos realizados no período	**(1.698)**
Saldo em 31 de março de 2021 - Contas a pagar - Leasing	**37.275**
Saldo no passivo circulante - contas a pagar - Leasing	**7.090**
Saldo no passivo não circulante - contas a pagar - Leasing	**30.185**

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020 - Direito de uso	**16.038**
Amortização direito de uso	**(792)**
Saldo no ativo não circulante em 31 de março de 2021 - Direito de uso	**15.246**
Saldo em 31 de dezembro de 2020 - Contas a pagar - Leasing	**49.926**
(+) Juros apropriados no período	**408**
(-) Pagamentos realizados no período	**(1.864)**
Saldo em 31 de março de 2021 - Contas a pagar - Leasing	**48.470**
Saldo no passivo circulante - contas a pagar - Leasing	**9.134**
Saldo no passivo não circulante - contas a pagar - Leasing	**39.336**

Os contratos de aluguéis possuem vencimentos entre 2025 e 2039.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Mai/2015	Aliansce Sonae	Financiamento - Banco Itaú S.A.	R$74.400	TR+5,60%	Mai/2030	**75.170**	75.882
Set/2014	Aliansce Sonae	Debêntures III - Vinci Partners (Debenturistas)	R$90.000	IPCA+4%	Jan/2024	**98.370**	98.893
Out/2016	Aliansce Sonae	Debêntures V	R$102.889	CDI	Set/2021	**102.903**	102.908
Out/2016	Aliansce Sonae	Debêntures VI	R$72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	**42.834**	44.480
Mar/2017	Aliansce Sonae	Debêntures VII	R$180.000	99% CDI	Mai/2022	**180.020**	180.030
Jun/2017	Aliansce Sonae	Debêntures VIII	R$100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	**100.122**	100.123
Out/2017	Aliansce Sonae	Debêntures IX	R$300.000	101% CDI	Abr/2023	**302.767**	301.332
Set/2018	Aliansce Sonae	Debêntures X	R$244.830	110% CDI	Set/2023	**245.096**	246.303
Jul/2017	Aliansce Sonae	2017 - 1º Série	R$125.000	CDI + 0,75%	Jul/2022	**125.700**	126.555
Jul/2017	Aliansce Sonae	2017 - 2º Série	R$125.000	IPCA + 6,24%	Jul/2024	**152.360**	146.511
Fev/2019	Aliansce Sonae	2019 - 1º Série	R$90.000	CDI + 0,8%	Jan/2024	**90.513**	91.141
Fev/2019	Aliansce Sonae	2019 - 2º Série	R$110.000	CDI + 1,05%	Jan/2027	**110.682**	111.522
(=) Subtotal						**1.626.537**	1.625.680
(-) Custo de estruturação - Controladora						**(17.590)**	(19.163)
(+) Efeito do valor justo de dívidas adquiridas em combinação de negócios						**15.119**	16.558
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						**(10.013)**	(10.913)
(-) Efeito da recompra parcial de debêntures de própria emissão						**(53.356)**	(49.686)
(-) Ganho na transação de recompra de debêntures						**(2.617)**	(2.617)
Total Controladora						**1.558.080**	1.559.859
Passivo circulante						**177.316**	176.120
Passivo não circulante						**1.380.764**	1.383.739

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco S.A.	R$193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	**141.319**	145.669
Jan/13	Tarsila	CRI - Gaia Sec.	R$87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	**81.338**	81.309
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	R$130.131	TR + 5,6%	Jun/2027	**93.525**	96.504
Jun/2011	Sierra Investimentos	Banco Santander S.A.	R$200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	**143.141**	150.378
(-) Subtotal						**459.323**	473.860
(-) Custo de estruturação controladas						**(8.342)**	(8.386)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						**(22.408)**	(24.442)
(+) Efeito a valor justo de dívidas adquiridas em combinação de negócios						**6.044**	6.044
Total Consolidado						**1.992.697**	2.006.935
Passivo circulante						**245.908**	240.621
Passivo não circulante						**1.746.789**	1.766.314

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures--Continuação

Garantias, covenants financeiro e renegociações de dívidas

As informações sobre garantias, covenants financeiro e renegociações de dívidas apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021. Em 31 de março de 2021, a Companhia está adimplente com os covenants.

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures está programado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
2021	**186.954**	189.915	**241.814**	262.780
2022	**379.818**	379.542	**457.918**	456.724
2023	**605.265**	603.490	**689.410**	686.645
2024	**183.655**	181.850	**274.329**	271.455
2025	**63.506**	63.547	**129.894**	129.442
De 2026 a 2030	**207.339**	207.336	**292.495**	292.494
	1.626.537	1.625.680	**2.085.860**	2.099.540

Segue abaixo o movimento financeiro dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures:

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2020	1.559.859	2.006.935
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	**1.153**	**6.291**
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	**-**	**7.516**
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	**19.345**	**19.345**
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	**(703)**	**(11.597)**
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	**-**	**(4.928)**
(-) Pagamento de principal de debêntures	**(2.283)**	**(2.283)**
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	**(1.034)**	**(6.648)**
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	**-**	**(5.414)**
(-) Pagamento de juros de debêntures	**(14.048)**	**(14.048)**
(-) Pagamento de custo de estruturação	**-**	**(297)**
(+) Efeito combinação de negócios - debêntures	**(1.102)**	**(1.102)**
(+) Efeito combinação de negócios - empréstimos e financiamentos	**(337)**	**(337)**
(-) Efeito da recompra de debentures	**(3.670)**	**(3.670)**
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	**900**	**2.934**
Saldo das dívidas em 31 de março de 2021	**1.558.080**	**1.992.697**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

15. Receitas diferidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Cessão de direito de uso	**4.309**	4.426	**15.810**	16.316
Aluguéis antecipados	**14**	29	**16**	99
	4.323	4.455	**15.826**	16.415
Passivo circulante	**976**	-	**6.511**	1.672
Passivo não circulante	**3.347**	4.455	**9.315**	14.743

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

16. Depósitos judiciais e provisão para contingências

As informações sobre depósitos judiciais e contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021.

Em 31 de março de 2021, do saldo total de depósitos judiciais de R$53.498, o valor de R$32.095 está apresentado no ativo não circulante e o valor de R$21.403 está apresentado de forma líquida na rubrica de Provisão para Contingências.

A Provisão para Contingências no valor de R$13.170, está composta por provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas no valor de R$34.573, líquido de depósitos judiciais no valor de R$21.403.

		Consolidado		
		Provisão para contingências		
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	31 de março de 2021
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	22.356	-	-	**22.356**
Outros processos tributários	9.907	**6**	**(190)**	**9.723**
Cível	1.338	**166**	**(30)**	**1.474**
Trabalhista	1.278	**10**	**(268)**	**1.020**
	34.879	**182**	**(488)**	**34.573**

		Consolidado		
		Depósito judicial		
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	31 de março de 2021
Bloqueio judicial	(1.139)	-	-	**(1.139)**
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	(15.061)	-	-	**(15.061)**
Outros processos tributários	(34.328)	**(124)**	-	**(34.452)**
Cível	(1.007)	**(88)**	-	**(1.095)**
Trabalhista	(1.751)	-	-	**(1.751)**
	(53.286)	**(212)**	-	**(53.498)**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

Contingências com risco de perda possível - Consolidado

	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Tributárias	**113.699**	107.791
Cíveis	**31.001**	31.175
Trabalhistas	**8.024**	6.768
Total	**152.724**	145.734

17. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Obrigações trabalhistas	**11.722**	11.643	**23.952**	22.283
Obrigações com shopping	**-**	2.559	**2.816**	8.875
Obrigação pelo equipamento de cogeração de energia	**10.790**	12.632	**10.790**	12.632
Transações com partes relacionadas (vide detalhes Nota 25)	**2.400**	2.400	**7.120**	7.120
Bens tombados em Bangu	**12.632**	11.332	**12.632**	11.332
Valores a repassar condomínio	**6**	5	**4.958**	4.911
Outros	**1.980**	4.500	**22.624**	15.173
	39.530	45.071	**84.892**	82.433
Circulante	**24.646**	29.113	**64.927**	61.415
Não circulante	**14.884**	15.958	**19.965**	21.018

18. Imposto de renda e contribuição social

As informações sobre imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

i) Ativos e passivos fiscais diferidos

A Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários durante o período findo em 31 de março de 2021.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos apresentam a seguinte composição:

	Controladora			
	Ativos		Passivos	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	-	-	**(795)**	-
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	**(6.881)**	(5.705)
Avaliação a valor justo de *swap*	-	-	**(5.126)**	(5.323)
Capitalização de juros	-	-	**(3.145)**	(3.199)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	**4.837**	3.629	-	-
Amortização do ágio rentabilidade futura	-	-	**(7.621)**	(7.035)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	**59.681**	59.681	-	-
Programa de benefícios	**6.956**	6.151	-	-
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana	-	-	**(27.860)**	(27.860)
Avaliação a valor justo de debêntures	**5.141**	5.629	-	-
Ganho na renegociação de dívidas	-	-	**(3.404)**	(3.711)
Outros	**5.536**	6.905	-	(53)
	82.151	81.995	**(54.832)**	(52.886)

Saldo líquido de R$27.319 apresentado no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2021 (R$29.109 em 31 de dezembro de 2020 no ativo não circulante).

	Consolidado			
	Ativos		Passivos	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	-	-	**(50.990)**	(112.394)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	**(826.777)**	(830.181)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	**(31.284)**	(29.195)
Capitalização de juros	-	-	**(16.156)**	(16.635)
Avaliação a valor justo de *swap*	-	-	**(5.126)**	(5.323)
Amortização do ágio rentabilidade futura	-	-	**(58.435)**	(57.848)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	**11.725**	12.455	-	-
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana	-	-	**(27.860)**	(27.860)
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	**101.385**	149.674	-	-
Avaliação a valor justo de debêntures e empréstimos	**7.264**	7.753	-	-
Programa de benefícios	**7.106**	6.279	-	-
Ganho na renegociação de dívidas	-	-	**(11.070)**	(12.021)
Outros	**9.728**	11.001	**(8.718)**	(13.785)
	137.208	187.162	**(1.036.416)**	(1.105.242)

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

i) Ativos e passivos fiscais diferidos--Continuação

O saldo encontra-se apresentado de forma líquida no consolidado, sendo R$51.452 no ativo não circulante e R$950.660 no passivo não circulante em 31 de março de 2021 (R$66.177 no ativo não circulante e R$984.257 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2020).

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, foram ajustados os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos por empresa no consolidado.

ii) Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020, é como segue:

	Controladora	
Apuração da taxa efetiva do imposto	**31 de março de 2021**	**31 de março de 2020**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**43.667**	109.749
Alíquota fiscal combinada - empresas do lucro real	**34%**	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	**(14.847)**	(37.315)
Adições		
Despesas não dedutíveis	**(496)**	(2.340)
Efeitos da tributação sobre fundos de investimentos imobiliários	**(892)**	(1.647)
Efeito de prejuízos fiscais para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	**(6.533)**	-
Amortização de mais valia de investimentos	**(5.630)**	(408)
Outras adições	**363**	-
Exclusões		
Equivalência patrimonial	**26.245**	27.489
Efeito da baixa do ágio – CTBH	**-**	8.383
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	**(1.790)**	(5.838)
Imposto de renda e contribuição social		
Imposto de renda e contribuição social correntes	**-**	(2.563)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**(1.790)**	(3.275)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	**(1.790)**	(5.838)
Alíquota fiscal efetiva total	**4,10%**	5,32%

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

ii) Reconciliação da taxa efetiva--Continuação

Apuração da taxa efetiva do imposto	Consolidado 31 de março de 2021	Consolidado 31 de março de 2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**42.663**	141.111
Alíquota fiscal combinada - empresas do lucro real	**34%**	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	**(14.505)**	(47.978)
Adições		
Despesas não dedutíveis	**(574)**	(1.289)
Efeito de prejuízos fiscais para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	**(11.154)**	(599)
Amortização de mais valia de investimentos	**(1.200)**	(1.242)
Outras adições	**(2.423)**	-
Exclusões		
Equivalência patrimonial	**1.855**	3.399
Efeitos da tributação sobres os fundos de investimentos imobiliários	**2.982**	3.242
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	**13.674**	11.240
Efeito baixa do ágio - CTBH	**-**	8.383
Baixa de impostos diferidos ativos e passivos líquidos, por mudança de regime de lucro real para lucro presumido	**19.077**	-
Outras exclusões	**-**	19
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	**7.732**	(24.825)
Imposto de renda e contribuição social		
Imposto de renda e contribuição social correntes	**(11.140)**	(15.500)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**18.872**	(9.325)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	**7.732**	(24.825)
Alíquota fiscal efetiva total	**(18,12%)**	17,59%

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de março de 2021 o capital social integralizado da Companhia é de R$4.156.722 (R$4.156.476 em 31 de dezembro de 2020) está representado por 265.772.778 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (265.772.778 em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, mediante de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho da Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R$ 4.000.000, em adição ao valor do capital social da Companhia.

Reservas

Reserva de capital

Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 31 de março de 2021, a Companhia possui um saldo de R$878.714 (R$875.808 em 31 de dezembro de 2020) correspondente a reserva de ágio, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações. Esse valor será mantido na rubrica "reservas de capital" até sua capitalização e será capitalizado na proporção representativa do capital de cada acionista.

Gastos com emissão de ações

Referem-se a gastos com a emissão das ações, os quais foram classificados como redução da reserva de capital. O valor de R$72.332 (R$72.332 em 31 de dezembro de 2020) corresponde principalmente aos gastos incorridos na transação de oferta pública de 5 de dezembro de 2019, que totalizou R$56.729.

Ações em tesouraria

A Companhia adquiriu até 31 de março de 2021, 1.314.000 ações ordinárias. O saldo de ações em tesouraria em 31 de março de 2021 é de 876.688 ações.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R$28,11 (valor em reais), a um custo mínimo de R$27,02 (valor em reais), e a um custo máximo de R$29,10 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do exercício foi de R$27,52 (valor em reais).

Ajuste de avaliação patrimonial

Em 31 de março de 2021, o saldo de ajuste de avaliação patrimonial corresponde ao valor justo, líquido dos impactos tributários, alocado como preço da transação de combinação de negócios.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido--Continuação

a) Participação de não controladores

i) *Composição do patrimônio e resultado de não controladores*

Patrimônio líquido	31/03/2021	31/12/2020
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	**538.589**	539.351
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	**346.875**	347.513
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	**51.892**	51.892
Outros	**131.311**	133.476
	1.068.667	1.072.232

Resultado do exercício	31/03/2021	31/12/2020
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	**5.456**	18.081
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	**1.153**	3.474
Outros	**1.909**	11.847
	8.518	33.402

ii) *Principais saldos de não controladores em 31 de março de 2021*

Balanço patrimonial	FII Shopping Parque D. Pedro (31,52%)	FII Parque S. Pedro Shopping Center (49,9%)
Ativo circulante	**41.999**	**18.007**
Ativo não circulante	**1.675.993**	**684.822**
Passivo circulante	**2.441**	**1.894**
Passivo não circulante	**7.016**	**6.530**
Patrimônio líquido	**1.708.535**	**694.405**
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	**538.589**	**346.875**

Resultado e dividendos pagos	31/03/2021	31/03/2021
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	**23.117**	**4.656**
Lucro líquido e resultado abrangente do período	**13.268**	**(3.759)**
Lucro do período atribuído aos não controladores	**5.456**	**1.153**
Dividendos pagos	**7.241**	**3.836**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido--Continuação

b) Resultado por ação

i) *Lucro líquido básico por ação*

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

Resultado básico por ação	31 de março de 2021 Ordinárias	31 de março de 2020 Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	**41.877**	103.911
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	**265.773**	265.773
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	**(1.040)**	-
Lucro líquido básico por ação	**0,1582**	0,3910

ii) *Lucro líquido diluído por ação*

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações.

Resultado diluído por ação	31 de março de 2021 Ordinárias	31 de março de 2020 Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	**41.877**	103.911
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	**265.773**	265.773
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	**(1.040)**	-
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	**264.733**	-
Lucro líquido diluído por ação	**0,1582**	0,3910

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

20. Receita líquida de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
Receita por natureza	31 de março de 2021	31 de março de 2020	31 de março de 2021	31 de março de 2020
Receitas de aluguéis	**22.576**	24.726	**162.831**	179.060
Receita de serviços	**18.053**	20.563	**20.684**	23.215
Cessão de direito de uso	**300**	424	**2.401**	3.272
Estacionamento	**994**	2.744	**20.296**	37.174
Outros	**2**	10	**905**	862
Impostos e contribuições e outras deduções	**(5.516)**	(6.880)	**(10.122)**	(14.294)
	36.409	41.587	**196.995**	229.289

As receitas operacionais de aluguéis e estacionamento em 31 de março de 2021 e 31 de março de 2020 foram impactadas pela crise do Covid-19. Este impacto foi decorrente da redução do fluxo de veículos e pessoas e, consequente diminuição de vendas das lojas, com o fechamento dos Shoppings da Companhia em período intermitente entre janeiro e março de 2021. Adicionalmente os efeitos dos descontos e da linearização desses descontos estão descritos na Nota 8.

21. Custo de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
Custo por natureza	31 de março de 2021	31 de março de 2020	31 de março de 2021	31 de março de 2020
Depreciação e amortização de propriedades	**(3.006)**	(2.974)	**(37.647)**	(38.812)
Depreciação do direito de uso dos ativos	**(271)**	(271)	**(271)**	(271)
Amortização do ágio mais-valia de ativos	**(16.559)**	(1.199)	**(3.529)**	(3.653)
Custo de serviços prestados	**(197)**	-	**(11.942)**	(12.237)
Gastos com imóveis alugados	**(536)**	(473)	**(10.655)**	(10.188)
Custo de estacionamento	**(392)**	(408)	**(4.379)**	(5.073)
Custos operacionais de shoppings	**(582)**	(872)	**(2.480)**	(2.487)
Outros	**-**	-	**(686)**	(760)
	(21.543)	(6.197)	**(71.589)**	(73.481)

22. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de março de 2020	31 de março de 2021	31 de março de 2020
Despesa com pessoal	**(17.979)**	(21.809)	**(20.888)**	(25.561)
Serviços profissionais	**(3.531)**	(2.669)	**(3.808)**	(4.531)
Despesas com ocupação	**(157)**	(270)	**(157)**	(269)
Depreciação e amortização	**(4.175)**	(3.145)	**(4.719)**	(3.665)
Depreciação de direito de uso dos ativos	**(290)**	(253)	**(792)**	(253)
Despesas de utilidades e serviços	**(117)**	(81)	**(117)**	(81)
Despesas legais e tributárias	**(276)**	(182)	**(234)**	(397)
Provisão para perda de crédito esperada (Nota 8)	**(4.141)**	(1.418)	**(21.643)**	(8.727)
Outras despesas administrativas	**(453)**	(848)	**(2.737)**	(2.832)
	(31.119)	(30.675)	**(55.095)**	(46.316)

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de março de 2020	31 de março de 2021	31 de março de 2020
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, CCI e debêntures	**(11.012)**	(12.274)	**(18.805)**	(21.262)
Variações monetárias passivas	**(8.636)**	(12.643)	**(13.398)**	(14.573)
Custo de estruturação s/ endividamento	**(1.573)**	(1.561)	**(1.898)**	(1.763)
Outros	**(996)**	(1.770)	**(3.645)**	(2.332)
	(22.217)	(28.248)	**(37.746)**	(39.930)
Receitas financeiras				
Juros - rendimento aplicações	**5.584**	8.312	**6.045**	10.671
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (1)	**177**	1.416	**177**	1.416
Variações monetárias ativas	**302**	660	**438**	981
Atualização, multa e juros s/ contas a receber	**76**	133	**395**	819
Outros	**29**	29	**29**	4.989
	6.168	10.550	**7.084**	18.876
Resultado financeiro	**(16.049)**	(17.698)	**(30.662)**	(21.054)

(1) Referem-se aos ganhos obtidos com os instrumentos financeiros *swaps*.

24. Outras despesas, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de março de 2020	31 de março de 2021	31 de março de 2020
Editais e publicações	**-**	(220)	**-**	(220)
Publicidade e propaganda	**(164)**	(120)	**(164)**	(120)
Receita pelo complemento de preço na venda de propriedade para investimento ("*Earn out*")	**-**	9.211	**-**	9.211
Despesa com indenizações trabalhistas	-	(190)	**(200)**	(410)
Alienação de propriedade para investimento	-	33.303	-	35.326
Outros	**(1.058)**	(101)	**(2.079)**	(1.110)
	(1.222)	41.883	**(2.443)**	42.677

25. Transações com partes relacionadas

	Controladora			
	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Controladas				
Boulevard Belém S.A. (1)	-	**2.400**	-	2.400
	-	**2.400**	-	2.400

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado							
	31 de março de 2021				31 de dezembro de 2020			
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/resultado (prestação de serviço de administração de shopping center)	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/resultado (prestação de serviço de administração de shopping center)
Controladas								
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	-	-	-	**2.447**	-	-	-	7.299
Aliansce Ass. Comercial Ltda.	-	-	-	**708**	-	-	-	2.279
Aliansce Mall e Midia Int. Loc. e Merch. Ltda.	-	-	-	**1.355**	-	-	-	3.049
Nibal Participações S.A. (2)	-	**3.974**	-	**(249)**	-	3.620	-	(613)
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. (3)	-	-	-	-	-	393	-	(107)
Shopping Taboão	-	-	-	**(645)**	-	-	-	(2.023)
Santana Parque Shopping	-	-	-	**(101)**	-	-	-	(451)
Norte Shopping Belém	-	-	-	**(88)**	-	-	-	(174)
Boulevard Shopping Belo Horizonte	-	-	-	**(328)**	-	-	-	(1.333)
Boulevard Shopping Belém	-	-	-	**(939)**	-	-	-	(2.090)
Boulevard Shopping Campos	-	-	-	**(43)**	-	-	-	(76)
Shopping Grande Rio	-	-	-	**(347)**	-	-	-	(953)
Parque Shopping Maceió	-	-	-	**(432)**	-	-	-	(1.043)
Shopping Parangaba	-	-	-	**(228)**	-	-	-	(720)
Boulevard Shopping Brasília	-	-	-	**(202)**	-	-	-	(551)
Caxias Shopping	-	-	-	**(77)**	-	-	-	(254)
Boulevard Vila Velha	-	-	-	**(40)**	-	-	-	(148)
Shopping Leblon	-	-	-	**(420)**	-	-	-	(951)
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	**(117)**	-	-	-	(326)
Via Parque	-	-	-	**(248)**	-	-	-	(814)
West Plaza	-	-	-	-	-	-	-	-
Vivaldi (5)	-	-	**7.120**	-	-	-	7.120	-
Hannover Consultoria e Negócios Ltda.	-	-	-	**(6)**				
Plaza Sul	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas								
FIP Bali (4)	-	**4.033**	-	-	-	4.033	-	-
	-	**8.007**	**7.120**	-	-	8.046	7.120	-

Os saldos de ativo não circulante entre partes relacionadas estão registrados na rubrica de "Empréstimos, mútuos e outras contas a receber", e o saldo de passivo não circulante está registrado na rubrica de "Outras obrigações". Vide Nota 17.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Transações com partes relacionadas--Continuação

No curso de seus negócios, a Companhia e as entidades controladas, controladas em conjunto, coligadas e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si. Essas transações comerciais incluem principalmente o serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 decorrem de transações conforme a seguir:

(1) Em abril de 2014, foi celebrado um contrato de mútuo entre a Boulevard Belém ("Mutuante") e a Aliansce ("Mutuária), no valor de R$2.400 e o seu vencimento é em dezembro de 2021.

(2) Valores a receber decorrente do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") do antigo proprietário resultante da incorporação da Ricshopping pela Nibal.

(3) Valores a receber decorrente do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") do antigo proprietário resultante da incorporação da Reishopping pela Velazquez, que posteriormente foi incorporada pela RRSPE, que por sua vez foi incorporada em 2021 pela Nibal – Nota 4.

(4) Conforme acordado nos termos *de compra e venda* de participação de 25,1% do Shopping Leblon celebrado em agosto de 2016 entre FIP BALI e RLB Empreendimentos e Participações (vendedores) e a Vivaldi (compradora), ficou definida a obrigação de reembolso pela vendedora à compradora, no caso de pagamentos relacionados a contingências de IPTU do Shopping Leblon. Como garantia, o vendedor alienou fiduciariamente o correspondente a 2,57% de fração ideal do referido Shopping. O saldo reconhecido como ativo não circulante tem como contrapartida a provisão para contingências

(5) Obrigação a pagar aos antigos proprietários da Altar pela utilização dos créditos fiscais, conforme acordado nos termos *de compra e venda* de participação de 25,1% do Shopping Leblon celebrado em agosto de 2016 entre FIP BALI e RLB Empreendimentos e Participações (vendedores) e a Vivaldi (compradora).

Obrigações por compra de ativos - partes relacionadas

	Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Tarsila (1)	**87**	87
	87	87
Passivo circulante	**108**	107

(1) Montante referente à obrigação pela aquisição de participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguat que integra o Shopping da Bahia ocorrida em janeiro de 2013, em duas parcelas, sendo a primeira, no montante de R$12.500, sem correção monetária, com pagamento em 5 parcelas anuais de R$2.500 após o início da operação de estacionamento, que ocorreu em julho de 2015, vencendo assim, em julho de 2019, e a segunda de R$10.000, corrigida pelo índice CDI, cujo vencimento ocorreu em janeiro de 2019. A liquidação financeira da parcela remanescente ainda depende de algumas obrigações contratuais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Transações com partes relacionadas--Continuação

Contrato assinado entre a Sierra Investimentos e Parque D. Pedro 1 BV

A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que somam R$30.071 em 31 de março de 2021 (R$29.963 em 31 de dezembro de 2020).

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R$6.633 no período findo em 31 de março de 2021 (R$19.594 em 31 de março de 2020). Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pro labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à Diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado na Nota 27.

26. Avais e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R$1.361.509.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

27. Remuneração baseada em ações

As informações relativas aos programas de remuneração baseada em ações apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 10 de março de 2021.

a) Programa de ações restritas

Movimentação das ações restritas	Quantidade	Preço médio ponderado de integralização
Em circulação no início do período	1.676.051	16,26
Integralizações do exercício	(12.004)	16,26
Em circulação no final do exercício	1.664.047	16,26
Exercíveis no final do período	832.024	16,26

b) Programa híbrido de opções de ações

A Companhia outorgou direito de compra aos beneficiários 218.656 ações recebendo no ato o montante de R$ 5.788. Adicionalmente concedeu outras 218.656 ações por conta do matching previsto no programa sem qualquer custo ao beneficiário. As 437.312 ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria por um custo médio de 27,95, totalizando R$12.222. O valor justo dessas ações é de R$7.111 (R$16,26 por ação).

Adicionalmente, o referido programa híbrido de opções de ações prevê a concessão de ações de performance após o término do período de "lock-up" de três anos das ações concedidas a título de matching, os quais estão compostas da seguinte forma:

	Quantidade de ações	Valor justo total atribuído as ações
Ação de performance baseado em condições de mercado	109.328	840
Ação de performance baseado em condições de não mercado	109.328	3.225
Total	218.656	4.065

Nenhuma ação relacionada com a performance foi concedida até o momento, o que deverá ocorrer ao término do período três anos, quando da apuração das metas estabelecidas no programa.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

28. Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de março de 2021, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da Companhia é de R$50.000.
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância assegurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

29. Evento subsequente

Em abril de 2021, a Companhia outorgou dois novos programas de remuneração de longo prazo para seus executivos e empregados e Conselho de Administração. O programa direcionado aos executivos e empregados da Companhia está condicionado às mesmas regras do "Programa híbrido de opções de ações" que foi outorgado em julho de 2020 e prevê a opção de compra de ações de emissão da Companhia por seus executivos e empregados, os quais serão beneficiados com um "matching" de igual quantidade de ações caso decidam aderir. O programa prevê ainda um "matching" de ações de performance após um período de "lock-up" de três anos, o qual está atrelado ao cumprimento de metas da Companhia. O programa direcionado ao Conselho de Administração da Companhia, prevê a outorga de ações da Companhia com período de "lock-up" de um ano.

ANEXO XI

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras da Controladora e Consolidadas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

31 de dezembro de 2020 e 2019
com Relatório do Auditor Independente

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações financeiras da controladora e consolidadas

31 de dezembro de 2020 e 2019

Índice

Relatório sobre do auditor independente sobre as demonstrações financeiras da controladora e consolidadas 1

Demonstrações financeiras da controladora e consolidadas

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 9
Demonstrações dos resultados abrangentes 10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 11
Demonstrações dos fluxos de caixa 12
Demonstrações do valor adicionado 14
Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas 15

Building a better working world

Centro Empresarial PB 370
Praia de Botafogo, 370
6º ao 10º andar - Botafogo
22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Tel: +55 21 3263-7000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras da controladora e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Valor recuperável das propriedades para investimento e ágios

Conforme mencionado nas Notas 11 e 12, em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui saldos significativos de propriedades para investimentos, mensuradas pelo método de custo, e de ágios, que totalizavam R$8.066.828 mil e R$225.795 mil, respectivamente, no consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa, preparadas pela Administração, com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia e envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa por Unidade Geradora de Caixa (UGC) às quais as propriedades e os respectivos ágios estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias.

Em função da relevância dos saldos e natureza subjetiva dessas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar no teste das premissas e metodologias utilizadas pela Administração na preparação das projeções dos fluxos de caixa, através de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, e confronto de premissas (tais como receita bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, vacância, inadimplência, taxa de desconto e taxa de crescimento na perpetuidade, entre outras) com fontes internas e externas, informações do segmento e dados históricos, e a avaliação dos efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas; (b) validação das informações utilizadas bem como dos cálculos matemáticos apresentados no modelo; (c) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores e cruzamento de informações com outras estimativas preparadas pela Administração para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento de estimativas no futuro; (d) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; e (e) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento e ágios, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos de uso (CDU)

Conforme mencionado na Nota 2.23, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluídas nas receitas na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Para as receitas de aluguel, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R1) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. As receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas nos levou a identificar esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (a) teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos; (b) recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano; (c) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas de aluguel e cessão de direitos de uso, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência; e (d) obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais para uma amostra selecionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios de reconhecimento destas receitas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

EY
Building a better working world

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

EY
Building a better working world

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 9 de março de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2020	2019	2020	2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**3.386**	6.501	**13.113**	32.682
Aplicações financeiras	7	**1.076.688**	925.164	**1.371.587**	1.167.366
Contas a receber	8	**40.849**	25.780	**327.525**	164.871
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	10	**14**	9.807	**14**	4.121
Impostos a recuperar	9	**23.084**	30.162	**56.120**	50.378
Despesas antecipadas		**2.320**	4.008	**2.529**	4.425
Outros		**25.305**	15.216	**41.473**	30.767
		1.171.646	1.016.638	**1.812.361**	1.454.610
Ativo não circulante mantido para venda	11	**21.610**	21.610	**38.565**	88.642
		21.610	21.610	**38.565**	88.642
Não circulante					
IRPJ e CSLL diferidos	18	**29.109**	22.895	**66.177**	89.861
Impostos a recuperar	9	**7.502**	16.018	**10.835**	16.718
Depósitos judiciais	16	**611**	1.653	**31.925**	32.084
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	25	**-**	151	**8.046**	9.166
Instrumentos financeiros derivativos	5	**10.543**	9.036	**10.543**	9.036
Despesas antecipadas		**6.475**	9.936	**6.888**	10.042
Outros		**22.238**	15.807	**25.562**	24.413
		76.478	75.496	**159.976**	191.320
Investimentos	10	**6.289.898**	6.405.396	**463.195**	545.109
Propriedades para investimento	11c	**628.021**	636.740	**8.063.390**	8.306.384
Imobilizado	13	**9.538**	7.425	**26.540**	10.381
Intangível	12	**58.040**	45.577	**323.548**	310.101
		6.985.497	7.095.138	**8.876.673**	9.171.975
Total do ativo		**8.255.231**	8.208.882	**10.887.575**	10.906.547

	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		**14.232**	17.479	**30.300**	33.937
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	14	**176.120**	27.593	**240.621**	64.548
Impostos e contribuições a recolher	9	**5.780**	4.276	**36.247**	35.242
Dividendos a pagar	19	**40.154**	-	**44.475**	4.488
Obrigações por compra de ativos	25	**-**	-	**107**	103
Receitas diferidas		**-**	-	**1.672**	614
Contas a pagar - Leasing	13	**6.919**	4.586	**8.995**	4.586
Outras obrigações	17	**29.113**	59.309	**61.308**	95.992
		272.318	113.243	**423.725**	239.510
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	14	**1.383.739**	1.602.315	**1.766.314**	2.080.991
Impostos e contribuições a recolher	9	**360**	360	**5.987**	6.144
Receitas diferidas	15	**4.455**	5.580	**14.743**	18.902
IRPJ e CSLL diferidos	18	**-**	-	**984.257**	981.759
Contas a pagar - Leasing	13	**31.839**	25.706	**40.931**	25.706
Provisão para contingências	16	**1.712**	2.728	**13.518**	15.840
Outras obrigações	17	**15.958**	15.319	**21.018**	21.612
		1.438.063	1.652.008	**2.846.768**	3.150.954
Patrimônio líquido	19				
Capital social		**4.156.476**	4.155.362	**4.156.476**	4.155.362
Gastos com emissões de ações		**(72.332)**	(71.599)	**(72.332)**	(71.599)
Reservas de capital		**875.808**	963.501	**875.808**	963.501
Reserva Legal		**8.454**	-	**8.454**	-
Ações em tesouraria		**(24.696)**	-	**(24.696)**	-
Reservas de lucros		**120.463**	-	**120.463**	-
Ajustes de avaliação patrimonial		**1.480.677**	1.480.677	**1.480.677**	1.480.677
Prejuízos acumulados		**-**	(84.310)	**-**	(84.310)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora		**6.544.850**	6.443.631	**6.544.850**	6.443.631
Participação de não controladores	19	**-**	-	**1.072.232**	1.072.452
Total do patrimônio líquido		**6.544.850**	6.443.631	**7.617.082**	7.516.083
Total do passivo e do patrimônio líquido		**8.255.231**	8.208.882	**10.887.575**	10.906.547

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2020	2019	2020	2019
Receita líquida de aluguel e serviços	20	**132.780**	169.945	**797.585**	743.186
Custo de aluguéis e serviços	21	**(85.298)**	(42.413)	**(269.549)**	(200.075)
Lucro bruto		**47.482**	127.532	**528.036**	543.111
Despesas operacionais					
Despesas com vendas, administrativas e gerais	22	**(111.239)**	(97.305)	**(187.295)**	(127.130)
Resultado da equivalência patrimonial	10	**289.346**	148.676	**27.260**	43.075
Outras despesas, líquidas	24	**(28.099)**	(89.310)	**(47.766)**	(205.008)
		150.008	(37.939)	**(207.801)**	(289.063)
Resultado financeiro	23				
Despesas financeiras		**(90.028)**	(113.543)	**(154.062)**	(207.886)
Receitas financeiras		**55.395**	34.334	**100.090**	58.308
		(34.633)	(79.209)	**(53.972)**	(149.578)
Lucro antes dos impostos e contribuições		**162.857**	10.384	**266.263**	104.470
Imposto de renda e contribuição social	18	**6.214**	11.643	**(63.790)**	(47.838)
Lucro líquido do exercício		**169.071**	22.027	**202.473**	56.632
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	19	**169.071**	22.027	**169.071**	22.027
Participação de não controladores		**-**	-	**33.402**	34.605
		169.071	22.027	**202.473**	56.632
Resultado por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R$ por ação)					
Lucro líquido por ação - básico	19	**0,6386**	0,1012		
Lucro líquido por ação - diluído	19	**0,6386**	0,1012		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Lucro líquido do exercício	**169.071**	22.027	**202.473**	56.632
Outros resultados abrangentes	**-**	-	**-**	-
Resultado abrangente total	**169.071**	22.027	**202.473**	56.632
Atribuível a:				
Acionistas controladores	**169.071**	22.027	**169.071**	22.027
Acionistas não controladores	**-**	-	**33.402**	34.605

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

				Reserva de lucros								
	Capital social	Gasto com emissão de ações	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Ações em tesouraria	Total	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	2.013.854	(44.431)	29.604	44.461	-	487.364	24.157	-	(1.034)	2.553.975	51.962	2.605.937
Lucro (prejuízo) do período	-	-	-	-	-	-	-	(102.139)	-	(102.139)	5.530	(96.609)
Integralização de capital	4.058	-	-	-	-	-	-	-	-	4.058	-	4.058
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-	-	-	(521)	-	-	521	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	1.960	-	-	60	-	-	513	2.533	-	2.533
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(27.066)	-	-	-	(27.066)	(4.560)	(31.626)
Saldos em 05 de agosto de 2019	2.017.912	(44.431)	31.564	44.461	-	459.837	24.157	(102.139)	-	2.431.361	52.932	2.484.293
Efeito da combinação de negócios												
Adequação de estrutura de capital da controladora legal	(2.017.912)	44.431	(31.564)	(44.461)	-	(459.837)	(24.157)	102.139	-	(2.431.361)	(52.932)	(2.484.293)
Patrimônio líquido da Sonae Sierra Brasil S.A. adquirido em 05 de agosto pelo valor justo	1.397.866	(16.084)	96.198	75.495	97.792	1.083.560	1.480.677	(1.465.323)		2.750.181	1.192.924	3.943.105
Incorporação da controlada legal	1.565.607	-	865.754	-	-	-	-	-	-	2.431.361	52.932	2.484.293
Efeito líquido	945.561	28.347	930.388	31.034	97.792	623.723	1.456.520	(1.363.184)	-	2.750.181	1.192.924	3.943.105
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	124.166	-	124.166	29.075	153.241
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	1.549	-	-	-	-	-	-	1.549	-	1.549
Integralização de capital relacionado ao programa de remuneração baseada em ações	1.120	-	-	-	-	-	-	-	-	1.120	-	1.120
Aumento de capital	1.190.769	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.769	-	1.190.769
Gastos com emissão de ações	-	(55.515)	-	-	-	-	-	-	-	(55.515)	-	(55.515)
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.238)	(35.238)
Transações com acionistas não controladores diretamente no patrimônio líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(167.241)	(167.241)
Compensação de prejuízos acumulados com reservas de lucros	-	-	-	(75.495)	(97.792)	(1.083.560)	-	1.256.847	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	4.155.362	(71.599)	963.501	-	-	-	1.480.677	(84.310)	-	6.443.631	1.072.452	7.516.083
Lucro líquido do exercício	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**169.071**	**-**	**169.071**	**33.402**	**202.473**
Absorção do prejuízo acumulado pela reserva de capital (Nota 19)	**-**	**-**	**(84.310)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**84.310**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de capital relacionado ao programa de remuneração baseada em ações (Nota 27)	**1.114**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.114**	**-**	**1.114**
Gastos com emissão de ações (Nota 19)	**-**	**(733)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(733)**	**-**	**(733)**
Constituição de reserva legal (Nota 19)	**-**	**-**	**-**	**8.454**	**-**	**-**	**-**	**(8.454)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Dividendos mínimos obrigatórios	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(40.154)**	**-**	**(40.154)**	**-**	**(40.154)**
Constituição de reserva de retenção de lucros (Nota 19)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**120.463**	**-**	**(120.463)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Recompra de ações (Nota 29)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(36.918)**	**(36.918)**	**-**	**(36.918)**
Ações em tesouraria entregues em programa de remuneração baseada em ações (Nota 27)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12.222**	**12.222**	**-**	**12.222**
Programa de remuneração baseada em ações (Nota 27)	**-**	**-**	**(3.383)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(3.383)**	**-**	**(3.383)**
Dividendos de acionistas não controladores	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(33.622)**	**(33.622)**
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**4.156.476**	**(72.332)**	**875.808**	**8.454**	**-**	**120.463**	**1.480.677**	**-**	**(24.696)**	**6.544.850**	**1.072.232**	**7.617.082**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	**169.071**	22.027	**202.473**	56.632
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de				
Aluguel linear	**(18.490)**	(1.153)	**(165.856)**	(3.124)
Depreciação e amortização	**96.017**	43.362	**185.473**	118.924
Resultado de equivalência patrimonial	**(289.346)**	(148.676)	**(27.260)**	(43.075)
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	**12.267**	4.999	**63.726**	17.798
Remuneração com base ações	**2.648**	3.798	**2.648**	3.798
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	**82.828**	105.877	**136.971**	193.862
Resultado na venda de participação da Boulevard Corporate Tower	**-**	-	**-**	8.905
Ganho na renegociação de dívidas	**(14.693)**	-	**(48.212)**	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	**(1.508)**	(2.064)	**(1.508)**	(2.064)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**(6.214)**	(12.312)	**33.536**	6.375
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	**65.774**	-	**80.302**	118.000
Ganho de capital na venda de participação/investimento	**(45.412)**	(7.742)	**(45.412)**	(24.174)
Outros	**-**	(450)	**115**	(8.029)
	52.942	7.666	**416.996**	443.828
Redução (aumento) dos ativos				
Contas a receber	**(12.944)**	(5.872)	**(61.964)**	(32.163)
Outros	**(14.997)**	6.938	**(10.420)**	11.144
Depósitos judiciais	**1.042**	(1.258)	**54**	(1.757)
Impostos a recuperar	**20.259**	12.797	**3.449**	11.684
	(6.640)	12.605	**(68.881)**	(11.092)
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	**(3.247)**	10.643	**(3.571)**	9.824
Impostos e contribuições a recolher	**2.426**	7.115	**67.478**	73.414
Outras obrigações	**(30.150)**	43.477	**(37.051)**	46.493
Receitas diferidas	**(1.126)**	1.883	**(2.945)**	282
	(32.097)	63.118	**23.911**	130.013
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	**-**	(18)	**(37.724)**	(24.034)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	**(807)**	(6.313)	**(30.389)**	(35.814)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**13.398**	77.058	**303.913**	502.901

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado	**(1.087)**	(2.465)	**(6.505)**	(3.070)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	**(5.177)**	(12.836)	**(37.247)**	(315.864)
Venda de propriedade para investimento	**-**	72.345	**168.560**	134.106
Redução (aumento) em investimentos	**85.211**	(366.958)	**79.972**	(173.115)
Aumento de capital em controladas/coligadas	**(57.659)**	(513.695)	**-**	(24.000)
Efeito da combinação de negócios	**-**	-	**-**	5.186
Efeito do caixa dos eventos societário	**-**	-	**-**	7.347
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	**52.200**	173.114	**-**	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	**(58.563)**	(545.074)	**(237.506)**	(449.098)
Aquisição de ativo intangível	**(18.883)**	(9.850)	**(22.832)**	(10.734)
Pagamento em obrigações com compra de ativos	**-**	(2.964)	**-**	(23.282)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	**151.863**	181.903	**16.630**	44.904
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	**147.905**	(1.026.480)	**(38.928)**	(807.620)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	**1.114**	1.195.947	**1.114**	1.195.947
Gastos com emissão de ações	**(733)**	(55.515)	**(733)**	(55.515)
Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	**(5.389)**	(9.743)	**(47.781)**	(93.839)
Pré-pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	**-**	(2.259)	**-**	(62.174)
Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	**(1.225)**	(5.407)	**(31.881)**	(204.825)
Pré-pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	**-**	(38.830)	**(17.133)**	(297.751)
Pagamento de custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	**(482)**	(40)	**(3.807)**	(40)
Pagamento de juros de debêntures	**(62.689)**	(69.162)	**(62.689)**	(69.162)
Pagamento de principal de debêntures	**(8.778)**	(8.237)	**(8.778)**	(8.237)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	**-**	(199)	**-**	(199)
Pagamento de juros - Leasing (direito de uso)	**(3.195)**	(2.277)	**(3.328)**	(2.277)
Pagamento de principal - Leasing (direito de uso)	**(4.814)**	(1.882)	**(4.991)**	(1.882)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	**-**	-	**(26.320)**	-
Alienação de ações	**-**	1.034	**-**	1.034
Recompra de ações	**(36.918)**	-	**(36.918)**	-
Recebimento referente ao programa de remuneração baseado em ações	**5.788**	-	**5.788**	-
Dividendos pagos	**-**	(54.132)	**-**	(85.569)
Recompra de debêntures	**(47.097)**	-	**(47.097)**	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	**(164.418)**	949.298	**(284.554)**	315.511
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	**(3.115)**	(124)	**(19.569)**	10.792
Saldo de caixa e equivalente no final do período	**3.386**	6.501	**13.113**	32.682
Saldo de caixa e equivalente no início do período	**6.501**	6.625	**32.682**	21.890
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	**(3.115)**	(124)	**(19.569)**	10.792

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Receitas				
Receita bruta de aluguel e serviços	**143.431**	186.261	**840.414**	810.037
Provisão para perda de crédito esperada	**(12.267)**	(4.999)	**(63.726)**	(17.799)
Outras receitas	**51.558**	9.893	**87.407**	48.327
	182.722	191.155	**864.095**	840.565
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de aluguéis e serviços	**(5.922)**	(10.585)	**(77.537)**	(95.772)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	**(99.871)**	(114.161)	**(164.458)**	(274.601)
Valor adicionado bruto gerado pela Companhia	**76.929**	66.409	**622.100**	470.192
Retenções				
Depreciação e amortização	**(96.016)**	(43.362)	**(185.471)**	(118.924)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	**(19.087)**	23.047	**436.629**	351.268
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	**289.346**	148.676	**27.260**	43.075
Receitas financeiras	**55.395**	34.334	**100.090**	58.307
	344.741	183.010	**127.350**	101.382
Valor adicionado total distribuído	**325.654**	206.057	**563.979**	452.650
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	**61.991**	65.586	**91.162**	80.885
Salários e encargos	**51.220**	52.994	**78.833**	65.946
Honorários da diretoria	**7.536**	7.646	**9.094**	9.993
Participação dos empregados nos lucros	**3.235**	4.946	**3.235**	4.946
Tributos	**4.565**	4.882	**114.705**	106.110
Federais	**2.764**	2.256	**107.121**	95.550
Municipais	**1.801**	2.626	**7.584**	10.560
Financiadores	**90.027**	113.562	**155.639**	209.023
Juros e outras despesas financeiras	**90.027**	113.543	**154.061**	207.886
Aluguéis	**-**	19	**1.578**	1.137
Remuneração de capitais próprios	**169.071**	22.027	**202.473**	56.632
Dividendos e juros sobre capital próprio	**-**	-	**-**	-
Lucros retidos / prejuízos do período	**169.071**	22.027	**169.071**	22.027
Participação dos não controladores nos lucros retidos / prejuízos do exercício	**-**	-	**33.402**	34.605
	325.654	206.057	**563.979**	452.650

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1. Contexto operacional

A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Aliansce Sonae", “Grupo Aliansce” ou "Companhia"), domiciliada na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações. Em decorrência do Acordo de Acionistas celebrado em 06 de junho de 2019, Canada Pension Plan Investment Board (“Canada Pension Plan Investment Board”), CPPIB Flamengo US LLC (“CPPIB Flamengo” e, em conjunto com Canada Pension Plan Investment Board, “CPPIB”), Renato Feitosa Rique (“Renato”), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. (“Rique Empreendimentos”), RFR Empreendimentos e Participações S.A. (“RFR”), Fundo de Investimentos em Participações Bali Multiestratégia (“FIP Bali” e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos, RFR e FIP Bali, “Rique”) e Sierra Brazil 1 S.À R.L (“SB 1”) e Cura Brazil S.À R.L (“Cura”), em conjunto, compartilham o controle da Companhia, com ações representativas de 48,8% do capital social total e votante vinculado a tal acordo, em 31 de dezembro de 2020.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

No dia 5 de agosto de 2019, foi concluído o processo de reestruturação societária de incorporação, pelo qual a empresa Sonae Sierra Brasil S.A. (“Sonae Sierra”) incorporou a empresa Aliansce Shopping Centers S.A. (“Aliansce”), formando a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Aliansce Sonae" ou "Companhia"), contabilmente tratado como uma aquisição reversa. O detalhamento dessa transação está descrito na Nota 4.1 das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019.

A autorização para emissão destas demonstrações financeiras foi dada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião em 9 de março de 2021.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de preparação e mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme divulgado na Nota 5.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

A Companhia classifica na demonstração do fluxo de caixa os juros pagos como atividade de financiamento e os dividendos recebidos como atividade de investimento por entender que os juros representam custos para obtenção de seus recursos financeiros e dividendos representam retorno de seus investimentos.

2.3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020

A Companhia aplicou pela primeira vez determinadas alterações às normas, em vigor para períodos anuais iniciados em 1° de janeiro de 2020 ou após esta data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não vigentes.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020-- Continuação

Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, mas podem impactar períodos futuros caso a Companhia ingresse em quaisquer combinações de negócios.

Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que este não possui relações de *hedge* de taxas de juros.

Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material

As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020-- Continuação

Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

A pronunciamento revisado alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

2.4. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 2019, conforme divulgado na Nota 10. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.4. Base de consolidação--Continuação

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver: (a) poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); (b) exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; ou (c) a capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando a Companhia tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: (a) o acordo contratual entre o investidor e outros titulares de direitos de voto; (b) direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e (c) os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo (investidor).

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle anteriormente mencionados. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Companhia. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.4. Base de consolidação--Continuação

Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido e a baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante como ganho ou perda é contabilizada no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

2.5. Investimento em coligadas e em joint ventures

Coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto destas políticas.

Joint venture é um negócio em conjunto segundo o qual as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Estas partes são denominadas de operadores em conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

As contraprestações efetuadas na apuração de influência significativa ou controle conjunto são semelhantes às necessárias para determinar controle em relação às subsidiárias.

Os investimentos da Companhia em sua coligada e em joint ventures são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligada ou em joint venture é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da coligada ou joint venture a partir da data de aquisição. O ágio relativo à coligada ou joint venture é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.5. Investimento em coligadas e em joint ventures--Continuação

A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da coligada ou joint venture. Eventual variação em outros resultados abrangentes destas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da coligada ou joint venture, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a coligada ou joint venture são eliminados em proporção à participação na coligada ou *joint venture*.

A soma da participação da Companhia nos resultados de uma coligada ou joint venture é apresentada na demonstração do resultado, representando o resultado após os tributos e as participações de não controladores nas controladas da coligada ou *joint venture*.

As demonstrações financeiras da coligada ou joint venture são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional sobre o valor recuperável do investimento da Companhia em sua coligada ou *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de reporte, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada ou joint venture sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada ou joint venture e o valor contábil, e reconhece a perda em "Participação em lucros de coligada e *joint venture*", na demonstração do resultado.

Ao perder a influência significativa sobre a coligada ou controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da coligada ou joint venture, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação são reconhecidos no resultado.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.6. Classificação circulante versus não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade.
- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado.
- Espera-se que seja realizado até 12 meses após a data do balanço.
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade.
- Está mantido essencialmente para a finalidade de ser negociado.
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço.
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.7. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas no Brasil e no exterior é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidada. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.8. Informações por segmentos

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. Os itens não alocados compreendem principalmente despesas da sede e ativos e passivos de imposto de renda e contribuição social.

2.9. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. Os saldos desta rubrica estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.10. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros no reconhecimento inicial, são mensurados ao custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47. Vide políticas contábeis na Nota 2.23 - Reconhecimento de receitas.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos e mútuos e outras contas a receber.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos, inclusive derivativos embutidos separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida ser classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Esta categoria contempla instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados também são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento.

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: a) as características e os riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e aos riscos econômicos do contrato principal; b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras e instrumentos derivativos.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

Para instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a Companhia aplica a simplificação do baixo risco de crédito permitida. Em cada data de reporte, a Companhia avalia se o instrumento de dívida é considerado como de baixo risco de crédito usando todas as informações razoáveis e passíveis de fundamentação que estejam disponíveis. Ao fazer esta avaliação, a Companhia reavalia a classificação de risco de crédito interna do instrumento da dívida.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures.

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

i) *Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratado pela Companhia que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado, exceto pelo instrumento financeiro derivativo.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

ii) *Empréstimos e recebíveis*

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos contraídos estão sujeitos a juros que são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures contraídos, sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 14.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sobre o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

2.12. Instrumentos financeiros derivativos

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de hedge nos casos de adoção da contabilidade de hedge (hedge accounting). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por hedge.

O valor justo do instrumento derivativo usado para fins de hedge estão divulgados na Nota 5. O valor justo total de um derivativo de hedge é classificado como ativo ou passivo não circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por hedge for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por hedge for inferior a 12 meses. Os derivativos de negociação são classificados como ativo ou passivo circulante.

A Companhia não possui contratos de derivativos designados como contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

2.13. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil--econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual para análise de perda no seu valor recuperável.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.13. Ativos intangíveis--Continuação

O ágio decorrente da aquisição de controladas e fundamentado em rentabilidade futura é registrado como Ativo intangível.

2.14. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos do ganho por compra vantajosa sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

2.15. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumulado, quando aplicáveis.

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente, sendo máquinas e equipamento de 10 anos, móveis e utensílios de 10 anos e outros componentes de 5 anos.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais poderão ser revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

2.16. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil que varia entre 21 e 54 anos.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.16. Propriedades para investimento--Continuação

Os ágios de mais valia de ativos registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso do proprietário construir uma propriedade para investimento, consideram-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão de obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

A Companhia e suas controladas classificam os shopping centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de *leasing* operacional.

Os juros capitalizados na Controladora referem-se aos empréstimos tomados por suas controladas e repassados através da Companhia às controladas com empreendimentos em fase pré-operacional ou empreendimentos em processo de revitalização/expansão.

Os custos referentes à recompra de ponto são agregados aos valores das respectivas propriedades para investimento. A apropriação das recompras de ponto são realizadas conforme o prazo de locação do bem arrendado.

2.17. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.17. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

No caso do ágio pago na aquisição de investimentos, o valor recuperável é estimado anualmente. Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ágio alocado em "UGC - Unidade Geradora de Caixa", exceder o seu valor recuperável. O valor recuperável do ágio é apurado através de sua comparação com o valor justo das propriedades para investimentos que deram origem ao ágio. As premissas utilizadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimentos estão detalhadas na Nota 11.

Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes a "UGCs" são inicialmente alocadas na redução de qualquer ágio alocado a esta "UGC", e subsequentemente na redução dos outros ativos desta "UGC".

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada a ágio não é revertida. Quanto a outros ativos, as perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

2.18. Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

2.19. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.19. Provisões--Continuação

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que haja uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.20. Capital social

Custos diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários, quando aplicável.

2.21. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

a) Remuneração com base em ações

A Companhia opera uma série de planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) da Companhia.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.21. Benefícios a empregados--Continuação

a) Remuneração com base em ações--Continuação

O valor justo de benefícios de pagamento baseado em ações é reconhecido na data de outorga, como despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos benefícios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de ações para o qual existe a expectativa de que as condições do serviço e condições de aquisição não de mercado serão atendidas, de tal forma que o valor finalmente reconhecido como despesa seja baseado no número de ações que realmente atendem às condições do serviço e condições de aquisição não de mercado na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (*vesting date*). Para benefícios de pagamento baseados em ações com condição não adquirida (*non-vesting*), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é medido para refletir tais condições e não há modificação para diferenças entre os benefícios esperados e reais.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

b) Participação nos lucros

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada (contructive obligation).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.22. Tributação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas a seguir:

		Alíquotas controladora e controladas	
Nome do tributo	**Sigla**	**Lucro real**	**Lucro presumido**
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65%	0,65%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%	3,0%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	2% a 5%	2% a 5%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade de PIS/COFINS são apresentados na linha de impostos e contribuições sobre vendas e serviços na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é calculado com base no lucro tributável pela alíquota de 25% e a contribuição social pela alíquota de 9%, reconhecidos pelo regime de competência.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas empresas integrantes do Grupo Aliansce Sonae, que tiveram receita anual inferior a R$78.000 no exercício imediatamente anterior, optaram pelo regime do lucro presumido. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda foi apurada considerando a aplicação dos percentuais de presunção de 8%, 32% e 100%, a depender da natureza das receitas, segundo o previsto na legislação tributária. A base de cálculo da contribuição social, neste cenário, foi apurada a partir da aplicação das alíquotas de presunção de 12%, 32% e 100%, também a depender da natureza das receitas.

O IRPJ e a CSLL correntes representam os tributos a pagar. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais/base negativa de CSLL. Ressalta-se que os créditos fiscais diferidos são reconhecidos na medida da existência de bases positivas futuras.

A despesa com imposto de renda e contribuição social encontra-se segregada entre os efeitos correntes e diferidos.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.22. Tributação--Continuação

Os tributos correntes estão demonstrados no ativo/passivo pelos seus valores líquidos, quando os tributos a pagar e a compensar possuem a mesma natureza.

Da mesma forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos estão também demonstrados pelos seus efeitos líquidos no ativo/passivo, conforme requerido pelo CPC 32.

2.23. Reconhecimento de receitas

Serviços

Refere-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("*merchandising*") e receita com a administração de shopping centers. Essas receitas são reconhecidas quando (ou à medida em que) atende uma obrigação de desempenho ao transferir o controle de um serviço para um cliente.

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.23. Reconhecimento de receitas--Continuação

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso--Continuação

A Companhia, suas controladas e joint ventures possuem sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

Receita de estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.24. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral.

2.25. Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultante da transação é apresentado como reserva de capital.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.26. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

2.27. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Descrevemos abaixo as principais estimativas da Companhia:

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A Companhia divulga o valor justo de suas propriedades para investimento conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28. Para propriedades de investimento, uma metodologia de avaliação baseada em um modelo de fluxo de caixa descontado foi utilizada, considerando a ausência de dados de mercado comparáveis devido à natureza das propriedades. A Companhia prepara internamente os referidos cálculos. As principais premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para fins de divulgação são fornecidas na Nota 11.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento da Companhia e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas Notas 11 e 12.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

A Companhia utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de aluguéis e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes.

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. A Companhia revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano (por exemplo, o produto interno bruto), o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor, as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato--Continuação

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia estão divulgadas na Nota 8.

Realização de créditos fiscais diferidos

Ativo fiscal diferido é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da administração é requerido para determinar o valor do ativo fiscal diferido que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Tais prejuízos não prescrevem e não podem ser utilizados para fins de compensação com lucro tributável em entidades distintas. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre tributos diferidos, vide Nota 18.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e interno. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As obrigações legais são provisionadas, independente da estimativa de perda das causas a ela relacionadas. Para mais detalhes sobre provisão para contingências, vide Nota 16.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no exercício

Em janeiro de 2020, a Companhia concluiu a terceira etapa da venda da Boulevard Corporate Tower pelo valor de R$52.200, com baixa do custo no montante de R$50.077 e gerando um ganho no montante de R$2.123, o qual encontra-se registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de outras receitas (despesas).

Em fevereiro de 2020, a Companhia vendeu sua participação de 37,50% do Shopping Santa Úrsula (50% da Manati Empreendimentos e Participações S.A.), pelo valor de R$28.500, com baixa do custo do investimento no montante de R$32.564 e gerando um perda no montante de R$4.064, o qual encontra-se registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de outras receitas (despesas).

Em março de 2020, a Companhia concluiu as vendas da controlada Mozart pelo valor de R$15, 25% do capital social da CDG (equivalente a 25% do ativo Shopping Campos) e 32% do capital social da Norte Shopping Belém (equivalente a 24% do ativo Parque Shopping Belém) pelos valores de R$52.019 e R$74.933, respectivamente, sem perder o controle das empresas. Após a realização das transações, a Companhia passou a deter participações remanescentes de 75,0% e 51,0% nos shoppings Campos e Parque Belém, respectivamente.

A Companhia considerou essas transações como vendas de ativos e não de participações societárias. Dessa forma, essas transações geraram ganhos no montante de R$10.000 e R$27.109, respectivamente, registrados no resultado do período.

Adicionalmente, o valor de venda dos shoppings Campos e Parque Shopping Belém poderá ser acrescido de um complemento de preço (“earn-out”) baseada no desempenho de ambos os shoppings nos próximos 12 meses.

Em abril de 2020, foi concluída a venda de 50% da controlada Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. para a Legatus Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII pelo valor de R$24.374. Essa transação gerou um ganho no montante de R$970, o qual foi registrado no resultado do período como “Outras receitas (despesas), líquidas”.

Em outubro de 2020, ocorreu a cisão total da DBGZIBEN Participações Ltda., no qual o acervo líquido cindido referente a participação de 14% no Shopping Taboão, no montante de R$81.079 foi aportado e incorporado na investida Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.

5. Gestão de risco financeiro

5.1. Fatores de risco financeiro

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado; e
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

I) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

As contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

I) Risco de crédito--Continuação

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na Nota 8. Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "*investment grade*" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

II) Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência, de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

	Controladora						
31 de dezembro de 2020	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	65.733	110.030	3.121	3.115	8.176	30.987	64.631
Fornecedores	14.232	14.232	14.232	-	-	-	-
Debêntures	1.494.126	1.763.861	25.489	197.120	435.752	936.921	168.579
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	(10.543)	(8.835)	(1.204)	(1.257)	(2.139)	(4.235)	-
	1.563.548	1.879.288	41.638	198.978	441.789	963.673	233.210

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

II) Risco de liquidez--Continuação

	Controladora						
31 de dezembro de 2019	**Valor contábil**	**Fluxo de caixa contratual**	**6 meses ou menos**	**06-12 meses**	**01-02 anos**	**02-05 anos**	**Mais de 5 anos**
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	72.510	122.551	3.769	3.743	8.149	29.608	77.282
Fornecedores	17.479	17.479	17.479	-	-	-	-
Debêntures	1.557.398	1.918.059	38.618	44.161	253.882	1.342.064	239.334
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	(9.036)	(8.813)	(631)	(887)	(1.579)	(5.716)	-
	1.638.351	2.049.276	59.235	47.017	260.452	1.365.956	316.616

	Consolidado						
31 de dezembro de 2020	**Valor contábil**	**Fluxo de caixa contratual**	**6 meses ou menos**	**06-12 meses**	**01-02 anos**	**02-05 anos**	**Mais de 5 anos**
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	**344.971**	**466.212**	**36.128**	**36.120**	**74.186**	**209.693**	**110.085**
Fornecedores	**30.300**	**30.300**	**30.300**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obrigações por compra de ativos	**107**	**107**	**107**	**-**	**-**	**-**	**-**
Debêntures	**1.494.126**	**1.763.861**	**25.489**	**197.120**	**435.752**	**936.921**	**168.579**
CCIs	**167.838**	**230.843**	**19.089**	**17.761**	**38.252**	**109.788**	**45.953**
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	**(10.543)**	**(8.835)**	**(1.204)**	**(1.257)**	**(2.139)**	**(4.235)**	**-**
	2.026.799	**2.482.488**	**109.909**	**249.744**	**546.051**	**1.252.167**	**324.617**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

II) Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado						
31 de dezembro de 2019	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	406.936	551.425	32.521	34.389	74.671	234.253	175.591
Fornecedores	33.937	33.937	33.937	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	103	103	103	-	-	-	-
Debêntures	1.557.398	1.918.059	38.618	44.161	253.882	1.342.064	239.334
CCIs	181.205	242.108	16.613	15.379	33.142	105.845	71.129
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	(9.036)	(8.813)	(631)	(887)	(1.579)	(5.716)	-
	2.170.543	2.736.819	121.161	93.042	360.116	1.676.446	486.054

III) Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias podendo em consequência reduzir o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta é o aumento das taxas de juros e dos índices de preço, uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com o objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O risco de mercado é dividido em risco cambial, risco de taxa de juros e risco de valor justo.

a) *Risco cambial*

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

b) *Risco de taxa de juros*

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	**1.076.688**	925.164	**1.371.587**	1.167.366
Passivos financeiros	**(1.614.245)**	(1.647.387)	**(2.081.817)**	(2.179.579)
	(537.557)	(722.223)	**(710.230)**	(1.012.213)
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	**10.543**	9.036	**10.543**	9.036
	10.543	9.036	**10.543**	9.036

Análise de sensibilidade de taxa de juros

De acordo com o CPC 40 (R1) que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Ativo financeiro

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados característica acima citada.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

b) *Risco de taxa de juros*--Continuação

Passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

Para cálculo da análise de sensibilidade, a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como saldo estimado dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures ao final do exercício atual. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível à mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2020, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

	Controladora				
Operação	**Variável de risco**	**Valor contábil**	**Cenário I (provável)**	**Cenário II (+25%)**	**Cenário III (+50%)**
CDI	**Alta CDI**	**(1.259.914)**	**(1.094.749)**	**(1.096.325)**	**(1.097.904)**
IPCA	**Alta IPCA**	**(289.884)**	**(291.430)**	**(296.079)**	**(300.794)**
Swap (debêntures)	**Alta CDI**	**10.543**	**10.543**	**9.840**	**9.136**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

b) *Risco de taxa de juros*--Continuação

Passivos financeiros (exposição por tipo de risco)--Continuação

		Consolidado			
Operação	**Variável de risco**	**Valor contábil**	**Cenário I (provável)**	**Cenário II (+25%)**	**Cenário III (+50%)**
CDI	Alta CDI	**(1.259.914)**	**(1.094.749)**	**(1.096.325)**	**(1.097.904)**
IPCA	Alta IPCA	**(289.884)**	**(291.430)**	**(296.079)**	**(300.794)**
IGP-DI	Alta IGP-DI	**(81.309)**	**(68.837)**	**(70.816)**	**(72.841)**
Swap (debêntures)	Alta CDI	**10.543**	**10.543**	**9.840**	**9.136**

	31 de dezembro de 2020		
Indexador	**Cenário I Provável**	**Cenário II (+25%)**	**Cenário III (+50%)**
IPCA	**4,40%**	**5,50%**	**6,61%**
CDI	**2,70%**	**3,37%**	**4,05%**
IGP-DI	**23,40%**	**29,26%**	**35,11%**

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2020.

Não há alterações relevantes na posição patrimonial dos passivos financeiros nos diferentes cenários demonstrados acima, pelo fato de grande parte dos juros serem provisionados e pagos dentro do mesmo exercício. No entanto, a Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo significativo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) *Determinação do valor justo*

A Administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

	Controladora			
	31 de dezembro de 2020		31 de dezembro de 2019	
Instrumentos	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	**70.551**	**77.364**	77.328	83.167
Debêntures	**1.508.471**	**1.553.800**	1.577.522	1.575.173
Total de captações	**1.579.022**	**1.631.164**	1.654.850	1.658.340
Total custo de captações	**(19.163)**		(24.942)	
Total de captações líquido	**1.559.859**		1.629.908	

	Consolidado			
	31 de dezembro de 2020		31 de dezembro de 2019	
Instrumentos	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	**355.194**	**389.663**	417.977	433.129
CRIs	**170.819**	**189.160**	181.205	193.662
Debêntures	**1.508.471**	**1.553.800**	1.577.522	1.575.173
Total de captações	**2.034.484**	**2.132.623**	2.176.704	2.201.964
Total custo de captações	**(27.549)**		(31.165)	
Total de captações líquido	**2.006.935**		2.145.539	

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) *Determinação do valor justo*--Continuação

Hierarquia de valor justo--Continuação

- Nível 2 - *inputs*, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo.

Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) *Determinação do valor justo*--Continuação

Contas a receber

Os saldos de contas a receber têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Instrumentos financeiros derivativos

Em maio de 2017, a Companhia celebrou um contrato de *Swap* junto ao Goldman Sachs para a 2ª série da 4ª emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, no valor de R$72.111. O instrumento financeiro derivativo tem o mesmo prazo de operação original, sendo a última parcela em outubro de 2024.

Os valores justos dos instrumentos de *swap* foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela projeção anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central. No *swap* CDI x IPCA, a Companhia tem em uma ponta CDI + 1,25% e na outra ponta IPCA + 6,5727% tendo sido utilizada a projeção do relatório FOCUS também disponibilizado pelo Banco Central.

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

IV) Risco operacional

Em virtude de as receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado. Não obstante, a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da Diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e *joint ventures* não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

IV) Risco operacional--Continuação

Gestão de capital--Continuação

Quadro demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	**31 de dezembro de 2019**
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	**2.006.935**	2.145.539
Obrigações por compra de ativos	**107**	103
Total	**2.007.042**	2.145.642
(-) Caixa e equivalentes de caixa	**(13.113)**	(32.682)
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	**(1.371.587)**	(1.167.366)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	**(10.835)**	(9.036)
Dívida líquida (A)	**611.507**	936.558
Total do patrimônio líquido (B)	**7.617.082**	7.516.083
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	**8,03%**	12,46%

6. Informações por segmento

As informações por segmento são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

Os segmentos reportáveis da Companhia de acordo o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes:

- Aluguel: refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência;
- Estacionamento: refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

6. Informações por segmento--Continuação

- Prestação de serviços: compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio, a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. Algumas receitas e despesas (receita financeira, despesa financeira, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Aliansce Sonae considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e menos relevantes para a tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

	Consolidado							
	31 de dezembro de 2020				31 de dezembro de 2019			
Itens	Aluguel	Estaciona-mento	Serviços	Total	Aluguel	Estaciona-mento	Serviços	Total
Receita líquida (1)	**647.347**	**92.756**	**57.482**	**797.585**	538.312	135.381	69.493	743.186
Custo	**(214.574)**	**(16.659)**	**(38.316)**	**(269.549)**	(149.103)	(22.954)	(28.018)	(200.075)
Resultado bruto	**432.773**	**76.097**	**19.166**	**528.036**	389.209	112.427	41.475	543.111

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

7. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019**
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	**759.681**	56.485	**1.001.663**	178.390
Certificado de Depósitos Bancários (CDB) - Gaia (*)	**-**	-	**5.347**	3.176
Fundo de renda fixa	**192.785**	677.735	**230.481**	770.210
Letra financeira	**116.511**	16.125	**116.511**	16.125
Operações compromissadas	**-**	167.532	**-**	167.532
Outras aplicações financeiras	**7.711**	7.287	**17.585**	31.933
	1.076.688	925.164	**1.371.587**	1.167.366

(*) Saldo das aplicações mantidas em Fundo de Reserva em conta do Patrimônio Separado da Gaia Securitizadora S.A. prevista no contrato de cessão dos CCIs emitidos pela Tarsila (Nota 14).

De acordo com a política de investimentos da Companhia, os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 90% a 120% do CDI em 31 de dezembro de 2020 (70% a 110% em 31 de dezembro de 2019) com o vencimento original até 2021.

A Companhia objetiva gerir suas aplicações financeiras, buscando o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade, considerando o plano de investimento programado para os próximos anos. A fim de viabilizar essa estratégia e, com base no gerenciamento de risco apresentado na Nota 5, a Administração segue as diretrizes descritas abaixo:

(i) Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

Liquidez	**%**	**31 de dezembro de 2020**	**%**	**31 de dezembro de 2019**
Diária	**99,61**	**1.366.240**	99,73	1.164.190
+ 180 dias	**0,39**	**5.347**	0,27	3.176
	100,00	**1.371.587**	100,00	1.167.366

(ii) Aplicar os recursos da Companhia em instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos com *rating* mínimo de "*investment grade*" emitidos pelas maiores agências de *ratings* globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Aluguéis	**32.714**	26.082	**234.730**	189.619
Estacionamento	**761**	1.051	**5.644**	8.183
Prestação de serviços	**8.661**	10.136	**12.638**	14.038
CDU a receber	**1.023**	985	**7.132**	7.360
Quotas condominiais a receber	**13.255**	10.155	**58.980**	45.498
Outros	**1.590**	882	**7.437**	4.675
	58.004	49.291	**326.561**	269.373
Aluguel linear	**24.640**	6.150	**201.105**	42.764
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	**(41.795)**	(29.661)	**(200.141)**	(147.266)
	40.849	25.780	**327.525**	164.871

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

		Saldo vencido				
Controladora	**Saldo a vencer**	**< 90 dias**	**91-180 dias**	**181-360 dias**	**>360 dias**	**Total**
Aluguéis	**14.069**	**2.961**	**985**	**1.496**	**13.203**	**32.714**
Estacionamentos	**761**	**-**	**-**	**-**	**-**	**761**
Prestação de serviços	**1.397**	**629**	**976**	**472**	**5.187**	**8.661**
CDU a receber	**744**	**-**	**-**	**13**	**266**	**1.023**
Quotas condominiais a receber	**-**	**-**	**1.236**	**1.797**	**10.222**	**13.255**
Outros	**-**	**196**	**499**	**56**	**839**	**1.590**
Total em 2020	**16.971**	**3.786**	**3.696**	**3.834**	**29.717**	**58.004**
Aluguel linear (a)						**24.640**
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						**(41.795)**
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2020						**40.849**

		Saldo vencido				
Controladora	**Saldo a vencer**	**< 90 dias**	**91-180 dias**	**181-360 dias**	**>360 dias**	**Total**
Aluguéis	11.863	861	766	1.690	10.902	26.082
Estacionamentos	1.051	-	-	-	-	1.051
Prestação de serviços	1.299	362	283	609	7.583	10.136
CDU a receber	691	7	10	27	250	985
Quotas condominiais a receber	-	244	569	1.190	8.152	10.155
Outros	9	22	40	131	680	882
Total em 2019	14.913	1.496	1.668	3.647	27.567	49.291
Aluguel linear (a)						6.150
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(29.661)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2019						25.780

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. **Contas a receber**--Continuação

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	**113.591**	**21.313**	**10.099**	**13.855**	**75.872**	**234.730**
Estacionamentos	**5.644**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.644**
Prestação de serviços	**2.490**	**801**	**1.028**	**1.286**	**7.033**	**12.638**
CDU a receber	**4.828**	**81**	**11**	**325**	**1.887**	**7.132**
Quotas condominiais a receber	**-**	**32**	**6.254**	**12.874**	**39.820**	**58.980**
Outros	**143**	**1.108**	**1.784**	**272**	**4.130**	**7.437**
Total em 2020	**126.696**	**23.335**	**19.176**	**28.612**	**128.742**	**326.561**
Aluguel linear (a)						**201.105**
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						**(200.141)**
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2020						**327.525**

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido < 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	103.187	9.309	6.065	11.414	59.644	189.619
Estacionamentos	8.183	-	-	-	-	8.183
Prestação de serviços	2.490	1.262	1.192	800	8.294	14.038
CDU a receber	3.996	504	125	230	2.505	7.360
Quotas condominiais a receber	11	910	2.332	5.251	36.994	45.498
Outros	145	166	233	554	3.577	4.675
Total em 2019	118.012	12.151	9.947	18.249	111.014	269.373
Aluguel linear (a)						42.764
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(147.266)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2019						164.871

(a) Durante os meses de março a dezembro de 2020, em função da pandemia do COVID-19 que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração introduziu uma modificação em sua relação com os lojistas, permitindo que os mesmos, sob a condição de efetuarem pagamentos devidos dentro das respectivas datas de vencimento, fizessem os pagamentos dos aluguéis com redução pontual do valor do aluguel devido (essa condição alcança a maioria dos lojistas do portfólio da Companhia, mas consideram exceções de estabelecimentos que não tiveram suas operações interrompidas com os fechamentos dos Shoppings). Essas reduções não serão compensadas em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis mínimos de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

Aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro. Adicionalmente, a Companhia considerou em suas análises de recuperação de recebíveis um agravamento de risco pela crise do Covid-19.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber--Continuação

Abaixo, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de locação, cessão de direito e quotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping (média ponderada):

	%	
Risco	**31/12/2020**	**31/12/2019**
A vencer	**3,97%**	4,05%
Vencidos até 90 dias	**54,16%**	53,79%
Vencidos entre 91 e 180 dias	**75,49%**	78,30%
Vencidos entre 181 e 360 dias	**91,10%**	91,01%
Vencidos há mais de 360 dias	**98,53%**	98,73%

Estacionamento

O contas a receber de estacionamento é composto por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de dezembro de 2020, mesmo considerando os impactos do COVID-19, e 31 de dezembro de 2019.

Prestação de serviços e outros

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos a receber no consolidado referentes a “Prestação de serviços” e ‘Outros’ possuem provisões para perda para crédito esperada no montante de R$6.406 e R$5.914, respectivamente (R$5.480 e R$3.767 em 31 de dezembro de 2019, respectivamente). A Companhia calcula provisão para perda para crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros e considerou nessas análises o agravamento de risco pela crise do Covid-19.

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o exercício foi o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	**31 de dezembro de 2019**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019**
Saldo em 1º de janeiro	**(29.661)**	(27.303)	**(147.266)**	(91.761)
Efeito da combinação de negócios	**-**	-	**-**	(48.828)
Efeito de eventos societários	**-**	900	**9.967**	(12.740)
Baixa (reversão) permanente de recebíveis	**133**	1.741	**884**	23.861
Constituição de PCE (Nota 22)	**(12.267)**	(4.999)	**(63.726)**	(17.798)
	(41.795)	(29.661)	**(200.141)**	(147.266)

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ ou comercialização estão descritos na Nota 25.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

8.1. Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Em 2020	**-**	23,73%
Em 2021	**15,65%**	15,64%
Em 2022	**17,00%**	18,76%
Em 2023	**16,00%**	17,20%
Após 2024	**33,82%**	14,51%
Prazo indeterminado (*)	**17,53%**	10,16%
	100,00%	100,00%

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

9. Impostos a recuperar e impostos e contribuições a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS a compensar	**27.979**	45.662	**60.044**	63.859
COFINS e PIS a compensar	**2.498**	413	**6.550**	943
Outros impostos a recuperar	**109**	105	**361**	2.294
Total	**30.586**	46.180	**66.955**	67.096
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	**3.526**	2.885	**14.409**	15.755
ISS	**199**	374	**1.624**	2.001
IR e CS a recolher	**-**	130	**15.045**	14.032
ITBI	**-**	-	**7.382**	7.382
Outros	**2.415**	1.247	**3.774**	2.216
Total	**6.140**	4.636	**42.234**	41.386
Ativo circulante	**23.084**	30.162	**56.120**	50.378
Ativo não circulante	**7.502**	16.018	**10.835**	16.718
Passivo circulante	**5.780**	4.276	**36.247**	35.242
Passivo não circulante	**360**	360	**5.987**	6.144

Os impostos a recuperar referem-se, basicamente, às antecipações ou valores passíveis de compensação da Companhia e de suas controladas.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos

a) Sociedades controladas/coligadas

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - % 31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Controladas		
Acapurana Participações S.A.	**52,37**	52,37
Santana Parque Shopping	**70,00**	70,00
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	**100,00**	100,00
Administradora do Estacionamento Carioca Shopping	**100,00**	100,00
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	**99,99**	99,99
Aliansce Estacionamentos Ltda.	**99,99**	99,99
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda.	**99,99**	99,99
Aliansce Services - Serv de Adm. em Geral Ltda.	**99,99**	99,99
Altar Empreendimentos e Participações S.A.	**100,00**	100,00
Shopping Leblon	**24,62**	24,62
América Latina Malls Empreed. E Partic.	**100,00**	100,00
SCGR Empreend. e Particip. S.A	**44,99**	44,99
Atalaya Imóveis e Participações Ltda.	**77,56**	77,56
Loja C&A - Shopping da Bahia	**42,46**	42,46
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,99**	99,99
Shopping Parangaba	**40,00**	40,00
Beethoven Empreendimentos e Participações Ltda.	**69,04**	69,04
Boulevard Belém S.A.	**79,99**	79,99
Boulevard Shopping Belém	**79,99**	79,99
CDG Centro Comercial Ltda. (2)	**100,00**	100,00
Boulevard Shopping Campos	**75,00**	100,00
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,99**	99,99
Carioca Shopping	**100,00**	100,00
Administradora Carioca	**100,00**	100,00
Loja C&A - Carioca Shopping	**100,00**	100,00
Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**99,99**	99,99
Terreno anexo ao Shopping Via Parque	**99,99**	99,99
CTBH Fundo de Invest. Imob. - FII	**99,99**	99,99
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	**99,99**	99,99
SDT3 Centro Comercial Ltda.	**40,00**	40,00
Shopping Taboão	**40,00**	40,00
Degas Empreendimentos e Participações S.A.	**99,99**	99,99
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. (6)	**-**	99,99
Boulevard Shopping Vila Velha	**-**	50,00
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,99**	99,99
Mozart Empreendimentos e Partic. S.A. (1)	**-**	99,99
Nibal Participações S.A.	**99,99**	99,99
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	**42,03**	42,03
Shopping Taboão	**38,00**	38,00
Loja C&A - Shopping da Bahia	**44,57**	44,57

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - % 31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Norte Shopping Belém S.A. (3)	**100,00**	100,00
Parque Shopping Belém	**51,00**	75,00
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	**100,00**	100,00
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	**100,00**	100,00
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro e	**48,26**	48,26
Shopping Parque Dom Pedro	**74,47**	74,47
Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center (2)	**50,10**	50,10
Shopping Parque Dom Pedro	**15,00**	15,00
Pátio Boavista Shopping Ltda.	**100,00**	100,00
Shopping Metrópole	**100,00**	100,00
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. (8)	**100,00**	100,00
Boulevard Londrina	**88,64**	88,64
Shopping Plaza Sul	**30,00**	30,00
Shopping Taboão	**14,00**	-
Pátio São Bernardo Ltda.	**100,00**	100,00
Shopping Plaza Sul	**30,00**	30,00
Pátio São Paulo Intermediação de Negócios Eletrônicos Ltda.	**100,00**	100,00
Serviços	**-**	-
Pátio Sertório Shopping Ltda.	**100,00**	100,00
Shopping Manauara	**100,00**	100,00
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	**100,00**	100,00
Uberlândia Shopping	**100,00**	100,00
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,99**	99,99
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	**69,04**	69,04
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	**4,65**	4,65
SCGR Empreend. e Particip. S.A.	**55,01**	55,01
Shopping Grande Rio	**50,00**	50,00
GR Parking Estacionamentos Ltda. - Administradora de estacionamento	**50,00**	50,00
SDT3 Centro Comercial Ltda.	**38,00**	38,00
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,99**	99,99
Malfatti Empreend. e Part. Ltda.	**99,99**	99,99
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	**22,36**	22,36
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	**99,99**	99,99
Caxias Shopping	**65,00**	65,00
Expoente 1000 Empreend. e Participações S.A.	**100,00**	100,00
Vértico Bauru Empreend. Imob. S.A.	**99,99**	99,99
Boulevard Shopping Bauru	**99,99**	99,99
Vivaldi Empreendimentos e Participações S.A.	**99,99**	99,99
Shopping Leblon	**0,48**	0,48

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - % 31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Coligadas e controladas em conjunto		
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	**50,00**	50,00
Boulevard Shopping Brasília	**100,00**	100,00
BG Malls Fazendas Urbanas em Shopping Centers S.A. (7)	**50,00**	-
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	**20,00**	20,00
Shopping Campo Limpo	**100,00**	100,00
DBGZIBEN Participações Ltda. (8)	**-**	39,00
Shopping Taboão	**-**	22,00
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	**39,23**	39,23
Via Parque Shopping	**100,00**	100,00
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. (6)	**50,00**	-
Boulevard Shopping Vila Velha	**50,00**	-
GDR 2012 Participações S.A.	**16,33**	16,33
Shopping Leblon	**4,90**	4,90
Manati Empreend. e Participações S.A. (5)	**-**	50,00
Shopping Santa Úrsula	**-**	75,00
Parque Shopping Maceió S.A.	**50,00**	50,00
Parque Shopping Maceió	**100,00**	100,00
Colina Shopping Center Ltda.	**50,00**	50,00

(1) Em março de 2020, a Companhia concluiu o processo de venda da empresa Mozart pelo valor de R$15.

(2) Em março de 2020, foi concluída a venda da propriedade para investimento de 25% do Shopping Boulevard Campos pelo valor de R$52.019, vide Nota 4.

(3) Em março de 2020, foi concluída a venda da participação de 24% do Shopping Parque Shopping Belém pelo valor total de R$74.933, vide Nota 4.

(4) Em janeiro de 2020, foi realizada a terceira e última etapa da venda do empreendimento Boulevard Corporate Tower, celebrado entre a CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CTBH") e Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento - FII ("Kinea") pelo valor total de R$52.200.

(5) Em fevereiro de 2020, a Companhia concluiu o processo de venda da participação de 37,50% do Shopping Santa Úrsula (50% da Manati), pelo montante de R$28.500.

(6) Em abril de 2020, foi concluída a venda de 50% da controlada Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. para a Legatus Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII, pelo valor de R$24.374. Essa transação gerou um ganho no montante de R$970, o qual foi registrado no resultado do período como "Outras receitas (despesas), líquidas". Vide Nota 4.

(7) Em agosto de 2020, foi constituída a empresa BG Malls Fazendas Urbanas em Shopping Centers S.A., no qual a Companhia possuí 50% de participação. Com sede em Belo Horizonte, tem por objeto a exploração do negócio de desenvolvimento de fazendas urbanas em Shopping Centers.

(8) Em outubro de 2020 ocorreu a cisão total da DBGZIBEN Participações Ltda., no qual seu acervo líquido referente a participação de 14% no Shopping Taboão foi cindido ao Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda, vide Nota 4.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Investimentos - valor patrimonial	**4.545.782**	4.526.440	**379.299**	449.694
Mais-valia de ativos	**1.672.546**	1.807.109	**83.896**	95.415
Ágio	**71.570**	71.847	**-**	-
	6.289.898	6.405.396	**463.195**	545.109

As mais-valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais-valia das propriedades para investimento adquiridas e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos respectivos empreendimentos.

c) Movimentação de investimentos (participações diretas da Companhia)

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Saldo no início do exercício	**4.526.440**	2.479.504	**449.694**	437.629
Aporte de capital (1)	**57.659**	513.695	**-**	24.000
Efeito da consolidação da SCGR e Acapurana	**-**	-	**-**	(43.748)
Participação no resultado controladas/coligadas	**289.346**	148.676	**27.260**	43.075
Aquisições de participações/empresas (3)	**-**	278.880	**-**	8.512
Dividendos recebidos e JCPs provisionados	**(145.641)**	(187.450)	**(10.049)**	(29.900)
Saldo de investimentos alocado através da combinação de negócios	**-**	1.466.249	**-**	10.126
Redução de capital/amortização de quotas (2)	**(43.053)**	(173.114)	**-**	-
Restruturação societária - DBGZIBEN - Nota 4	**-**	-	**(81.079)**	-
Baixa de investimento (4)	**(141.969)**	-	**(32.564)**	-
Adição por perda de controle (5)	**-**	-	**23.037**	-
Aquisição de coligada - "BG Malls" vide 10(a)	**3.000**	-	**3.000**	-
Saldo no final do exercício	**4.545.782**	4.526.440	**379.299**	449.694

(1) Os principais aportes de capital ocorridos em 31 de dezembro de 2020 na Controladora são: R$15.234 na Cezanne, R$16.953 na Tarsila, R$1.250 Dali, R$9.825 na Vivaldi e R$10.177 na Aliansce Assessoria Comercial. Os principais aportes de capital ocorridos em 31 de dezembro de 2019 na Controladora são: R$23.076 na Tarsila, R$148.807 Dali, R$5.318 na Vivaldi, R$6.700 na SCGR, R$129.000 na Sierra Investimentos, R$91.510 na Tissiano, R$75.750 na Vértico e R$9.177 na Aliansce Assessoria Comercial.

(2) Redução de quotas no montante de R$43.053 no Fundo CTBH em 31 de dezembro de 2020. Em 31 de dezembro de 2019 ocorreu redução de capital ocorrido na Tissiano de R$30.000, na Cezanne de R$17.000 e redução de quotas no montante de R$126.059 no Fundo CTBH.

(3) Em 31 de dezembro de 2019 principalmente: compra de quotas no Fundo de Investimento Via Parque de R$3.423, compra de participação na Acapurana de R$7.424 (Aquisição de R$10.200 menos o montante classificado como ágio mais valia de R$2.776), aquisição da Chopin de R$126.018, aquisição da América Latina de R$32.317, aquisição da Atalaya de R$4.617, aquisição da DBGZIBEN de R$96.888 e aquisição da GDR de R$5.089.

(4) As baixas são provenientes das vendas da empresa Manati, 25% da CDG e 32% da Norte Shopping Belém, conforme detalhado nas Nota 10.a e 4.

(5) Como efeito do processo de venda de participação societária na empresa Gaudi descrita na nota 4, a Companhia deixou de consolidar a empresa Gaudi e passou a ser apresentada como uma entidade coligada.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação

	Controladora				
	31 de dezembro de 2020				
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas e coligadas					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	1.430	1.430	(9.831)	(9.831)
Acapurana Participações S.A.	52,37%	209.828	109.887	4.942	2.588
América Latina Malls Empreend. e Part.	100%	40.659	40.659	7.093	7.093
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	1.888	1.888	654	654
Aliansce Mall e Midia Ltda.	99,99%	1.638	1.638	(1.241)	(1.241)
Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda.	99,99%	5.767	5.767	345	345
Atalaya Imóveis e Participações Ltda.	100%	5.609	5.609	895	895
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	121.844	121.844	4.260	4.260
Beethoven Empreendimentos e Participações Ltda.	69,04%	25.859	17.853	(3)	(2)
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	245.059	196.023	43.035	34.424
CDG Centro Comercial Ltda.	100%	117.880	117.880	4.303	4.303
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	174.450	174.450	18.520	18.520
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	111.573	111.573	(14.454)	(14.454)
CTBH Fundo de Invest. Imob. - FII	99,99%	9.871	9.871	1.317	1.317
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	203.976	203.976	11.379	11.379
Degas Empreend. e Participações. S.A.	99,99%	619	619	6	6
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	50%	45.046	22.523	(2.784)	(1.392)
Mozart Empreendimentos e Partic. S.A.	-	-	-	(1)	(1)
Nibal Participações S.A.	99,99%	290.969	290.969	39.666	39.666
Norte Shopping Belém S.A.	75%	144.531	108.398	11.996	8.997
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	68.518	68.518	7.260	7.260
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38%	661	251	192	73
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	1.793.524	1.793.524	141.902	141.902
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	159.460	159.460	(17.162)	(17.162)
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	135.372	135.372	8.239	8.239
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	(4.408)	(4.408)	(2.535)	(2.535)
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	233.837	233.837	2.527	2.527
Vivaldi Empreend. e Partic. S.A	99,99%	215.662	215.662	4.424	4.424
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50%	49.344	24.672	3.100	1.550
BG Malls Fazendas Urbanas em Shopp. Centers S.A.	50%	6.000	3.000	-	-
Campo Limpo Empreendimentos e Part.	20%	113.055	22.611	14.130	2.826
Colina Shopping Center Ltda.	50%	340	170	922	461
DBGZIBEN Participações Ltda.	-	-	-	5.680	2.215
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	39,23%	393.482	154.363	15.075	5.914
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	43.503	7.104	15.683	2.561
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	(56)	(28)
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	289.306	144.653	26.152	13.076
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	55,01%	80.233	44.136	15.483	8.517
Total controladas e coligadas			4.545.782		289.346

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

	Consolidado				
	31 de dezembro de 2020				
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Resultado de equivalência patrimonial
Coligadas e *joint ventures*					
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50%	49.344	24.672	3.100	1.550
BG Malls Fazendas Urbanas em Shopp. Centers S.A.	50%	6.000	3.000	-	-
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20%	113.055	22.611	14.130	2.826
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	50%	45.046	22.523	(2.784)	(1.392)
Colina Shopping Center Ltda.	50%	340	170	922	461
DGBZIBEN Participações Ltda.	-	-	-	5.680	2.215
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	39,23%	393.482	154.363	15.075	5.914
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	43.503	7.104	15.683	2.561
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	406	203	154	77
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	(56)	(28)
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	289.306	144.653	26.152	13.076
Total coligadas e *joint ventures*			379.299		27.260

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

	Controladora				
	31 de dezembro de 2019				
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas e coligadas					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	1.085	1.085	(8.042)	(8.042)
Acapurana Participações S.A.	52,37%	208.889	109.395	12.661	6.631
América Latina Malls Empreend. e Part.	100%	33.566	33.566	1.249	1.249
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	1.534	1.534	1.454	1.454
Aliansce Mall e Midia Ltda.	99,99%	4.880	4.880	1.810	1.810
Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda.	99,99%	3.072	3.072	(511)	(511)
Atalaya Imóveis e Participações Ltda.	78%	6.044	4.715	125	98
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	120.984	120.984	9.019	9.019
Beethoven Empreendimentos e Participações Ltda.	69,04%	25.861	17.855	(12)	(8)
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	225.631	180.482	48.563	38.846
CDG Centro Comercial Ltda.	100%	156.234	156.234	11.539	11.539
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	132.856	132.856	20.201	20.201
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	126.027	126.027	(279)	(279)
CTBH Fundo de Invest. Imob. - FII	99,99%	52.066	52.066	(9.749)	(9.749)
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	191.347	191.347	1.569	1.569
Degas Empreend. e Participações. S.A.	99,99%	614	614	(121)	(121)
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	47.304	47.304	(122.408)	(122.408)
Mozart Empreendimentos e Partic. S.A.	100%	1	1	(2)	(2)
Nibal Participações S.A.	99,99%	266.102	266.102	53.192	53.192
Norte Shopping Belém S.A.	100%	147.957	147.957	11.955	11.955
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	64.818	64.818	9.187	9.187
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38%	466	177	383	146
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	1.653.846	1.653.846	72.982	72.982
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	159.668	159.668	2.670	2.670
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	127.013	127.013	7.000	7.000
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	14.626	14.626	130	130
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	231.314	231.314	(1.665)	(1.665)
Vivaldi Empreend. e Partic. S.A	99,99%	201.605	201.605	2.008	2.008
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50%	37.730	18.865	6.782	3.391
Colina Shopping Center Ltda.	50%	87	43	1.008	504
DBGZIBEN Participações Ltda.	39%	251.178	97.959	2.746	1.071
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	39,23%	388.101	152.252	35.596	13.964
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	38.359	6.264	13.468	2.199
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	50%	65.185	32.592	(1.744)	(872)
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	263.155	131.577	20.519	10.260
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	55,01%	64.991	35.745	16.829	9.258
Total controladas e coligadas			4.526.440		148.676

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

	Consolidado				
	31 de dezembro de 2019				
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Resultado de equivalência patrimonial
Coligadas e *joint ventures*					
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50%	37.730	18.865	6.782	3.391
Acapurana Participações S.A. (10 meses)	-	-	-	12.024	4.180
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20%	50.080	10.016	7.375	1.475
Colina Shopping Center Ltda.	50%	87	43	1.008	504
DBGZIBEN Participações Ltda.	39%	251.178	97.959	2.746	1.071
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	39,23%	388.101	152.252	35.596	13.964
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	38.359	6.264	13.468	2.199
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	251	126	29	26
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	50%	65.185	32.592	(1.744)	(872)
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	263.155	131.577	20.519	10.260
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (11 meses)	-	-	-	13.756	6.877
Total coligadas e *joint ventures*			449.694		43.075

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

e) Sede e saldos das coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas

	31 de dezembro de 2020					
	Parque Shop. Maceió Rio de Janeiro - RJ	2008 Empreend. Rio de Janeiro - RJ	Colina Rio de Janeiro - RJ	São João de Meriti - RJ	Manati São Paulo - SP	FIIVPS Campo Limpo São Paulo - SP
Sede	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
Ativo						
Circulante	41.937	6.934	19.394	415	14.294	10.284
Não circulante	281.726	39.633	102.612	-	181.764	304.276
	323.663	46.567	122.006	415	196.058	314.560
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante	(1.861)	(65)	(3.244)	(75)	(872)	(1.589)
Não circulante	(32.496)	(1.456)	(69.418)	-	(759)	(89.328)
Patrimônio líquido	(289.306)	(45.046)	(49.344)	(340)	(194.427)	(223.643)
	(323.663)	(46.567)	(122.006)	(415)	(196.058)	(314.560)
Resultado						
Receita líquida	34.873	4.607	20.531	1.020	40.196	23.688
Custos de serviços	(9.929)	(7.153)	(10.008)	-	(26.378)	(1.311)
Despesas operacionais	(685)	(9)	(996)	(0)	(5)	(8.137)
Resultado financeiro líquido	420	146	(4.493)	-	889	210
Outras receitas (despesas)	6.922	-	-	-	373	-
Imposto de renda e contribuição social	(5.449)	(375)	(1.934)	(98)	-	(320)
Lucro (prejuízo) do exercício	26.152	(2.784)	3.100	922	15.075	14.130

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

e) Sede e saldos das coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas--Continuação

	31 de dezembro de 2019					
	Parque Shop. Maceió	2008 Empreend.	Colina	Manati	FIIVPS	Campo Limpo
Sede	Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro - RJ	São João de Meriti - RJ	Rio de Janeiro - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP
	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
Ativo						
Circulante	22.964	18.971	122	6.760	18.047	4.746
Não circulante	276.293	95.418	-	63.955	184.413	310.146
	299.257	114.389	122	70.715	202.460	314.892
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante	(6.456)	(5.397)	(35)	(339)	(5.717)	(2.003)
Não circulante	(29.646)	(83.173)	-	(5.191)	(109)	(90.822)
Patrimônio líquido	(263.155)	(25.819)	(87)	(65.185)	(196.634)	(222.067)
	(299.257)	(114.389)	(122)	(70.715)	(202.460)	(314.892)
Resultado						
Receita líquida	41.921	25.229	1.116	7.796	54.828	11.470
Custos de serviços	(10.605)	(11.468)	-	(11.248)	(20.067)	(947)
Despesas operacionais	(505)	15	-	-	(101)	(2.692)
Resultado financeiro líquido	(5.744)	(4.125)	-	219	845	175
Outras receitas (despesas)	11	-	1	598	91	-
Imposto de renda e contribuição social	(4.559)	(2.869)	(109)	891	-	(631)
Lucro (prejuízo) do exercício	20.519	6.782	1.008	(1.744)	35.596	7.375

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

f) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber.

	Controladora	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	**14**	1.945
CDG Centro Comercial Ltda.	**-**	1.284
Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.	**-**	383
Tissiano Empreend. e Part. Ltda.	**-**	646
Bazille Empreedimentos e Participações Ltda.	**-**	935
Parque Shopping Maceió S.A.	**-**	1.794
Norte Shopping Belém S.A.	**-**	1.445
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	**-**	1.375
	14	9.807

11. Propriedades para investimento / ativo não circulante mantido para venda

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Boulevard Corporate Tower - CTBH (A)	**-**	-	**-**	50.077
Terrenos (B)	**21.610**	21.610	**38.565**	38.565
Shoppings (C)	**628.021**	636.740	**8.063.390**	8.306.384
Total de propriedades para investimento	**649.631**	658.350	**8.101.955**	8.395.026

(A) Boulevard Corporate Tower - Ativo não circulante mantido para venda

O Boulevard Corporate Tower é uma torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte.

Em novembro de 2018, foi celebrado entre CTBH Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("CTBH") e Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento - FII ("Kinea") o instrumento particular de compromisso de venda e compra, no qual, Kinea se compromete a adquirir o empreendimento Boulevard Corporate Tower, de propriedade de CTBH, pelo preço total de R$190.000, com ajuste de até R$5 milhões (para mais ou para menos), a depender da performance de um locatário com contrato de compartilhamento de receita. Essa transação está dividida em três etapas, a primeira etapa ocorreu em dezembro de 2018 no qual o fundo alienou 9 andares do total de 17 andares da Boulevard Corporate Tower pelo montante de R$104.000. Em fevereiro de 2019, foi realizada a segunda etapa, o montante recebido nesta etapa foi de R$39.000. A terceira e última etapa ocorreu em janeiro de 2020, pelo valor total de R$52.200, conforme mencionado na Nota 4.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento / ativo não circulante mantido para venda--Continuação

(B) Terrenos - Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitante nesses shoppings centers. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo contábil dessas propriedades é de R$38.565, os quais estão em fase finalização de propostas e/ou já possuem contrato de venda assinado, mas que aguardam a conclusão de cláusulas precedentes do negócio.

As referidas propriedades quando de sua destinação para venda foram avaliadas pelo valor justo das propriedades e estão destacadas na rubrica "Ativo não circulante mantido para a venda". A avaliação de risco de impairment é realizada anualmente, a cada encerramento de balanço.

(C) Propriedades para investimentos - Shopping

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce Sonae sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Segue abaixo a tabela de conciliação das propriedades para investimento indicando o início e fim do exercício reportado:

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	711.685	(92.970)	46.045	664.760
Impactos adoção IFRS16/CPC06 (R2)	17.867	-	-	17.867
Saldo em 1º de janeiro de 2019	729.552	(92.970)	46.045	682.627
Adições				
Terreno - combinação de negócios	27.766	-	-	27.766
Instalações/edificações - combinação de negócios	137.389	-	-	137.389
Instalações/edificações	12.247	(7.197)	-	5.050
Outros	348	(2.476)	-	(2.128)
Reclassificação para investimento (Terreno Chopin) (Nota 10.a)	(146.709)	-	-	(146.709)
Depreciação/amortização de ágio mais-valia	-	-	(1.279)	(1.279)
Amortização leasing	-	(1.084)	-	(1.084)
Baixas (3)				
Terreno - Venda West Plaza	(1.300)	-	-	(1.300)
Instalações/edificações - Venda West Plaza	(80.706)	18.056	-	(62.650)
Outros - Venda West Plaza	(942)	-	-	(942)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	677.645	(85.671)	44.766	636.740
Adições				
Instalações/edificações	**4.537**	**(9.576)**	**-**	**(5.039)**
Outros	**1.099**	**(2.416)**	**-**	**(1.317)**
Depreciação/amortização de ágio mais-valia	**-**	**-**	**(1.279)**	**(1.279)**
Leasing	**-**	**(1.084)**	**-**	**(1.084)**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**683.281**	**(98.747)**	**43.487**	**628.021**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento / ativo não circulante mantido para venda--Continuação

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	2.529.115	(349.644)	894.498	3.073.969
Impactos adoção IFRS16/CPC06 (R2)	17.867	-	-	17.867
Saldo em 1º de janeiro de 2019	2.546.982	(349.644)	894.498	3.091.836
Adições (2)				
Terreno, Instalações e edificações - adquiridos em combinação de negócios	1.846.505	-	3.398.573	5.245.078
Terrenos	44.774	-	-	44.774
Instalações/edificações	97.213	(70.908)	-	26.305
Outros	5.524	(17.294)	-	(11.770)
Adição de mais valia	-	-	5.643	5.643
Amortização de mais-valia	-	-	(14.075)	(14.075)
Amortização leasing	-	(1.084)	-	(1.084)
Provisão para perdas/redução ao valor recuperável (1)	(118.000)	-	-	(118.000)
Efeito da consolidação da Acapurana (Nota 10.a)	152.874	(15.976)	-	136.898
Efeito da consolidação da SCGR (Nota 10.a)	49.517	(10.940)	-	38.577
Efeito aquisição - Atalaya, SCGR e América Latina	113.746	-	55.806	169.552
Baixas (3)				
Terreno - Venda West Plaza	(1.300)	-	-	(1.300)
Instalações/edificações - Venda West Plaza	(80.706)	18.056	-	(62.650)
Outros - Venda West Plaza	(942)	-	-	(942)
Efeito da cisão do Fundo de Investimento Shopping Parque D. Pedro. Vide Nota 10.a)	(244.443)	1.985	-	(242.458)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	4.411.744	(445.805)	4.340.445	8.306.384
Adições				
Instalações/edificações	**33.677**	**(134.060)**	**-**	**(100.383)**
Outros	**2.965**	**(8.353)**	**-**	**(5.388)**
Adição de mais-valia	**-**	**-**	**887**	**887**
Amortização de mais-valia	**-**	**-**	**(18.554)**	**(18.554)**
Leasing	**-**	**(1.084)**	**-**	**(1.084)**
Provisão para perdas/redução ao valor recuperável (1)	**(14.528)**	**-**	**(65.774)**	**(80.302)**
Incorporação do acervo de 14% Shopping Taboão - vide Nota 4	**95.788**	**-**	**-**	**95.788**
Baixas				
Venda de ativos CDG e NSB - vide Nota 4	**(101.107)**	**14.379**	**-**	**(86.728)**
Ágio CDG - vide Nota 11	**-**	**-**	**(4.613)**	**(4.613)**
Venda Gaudi - vide Nota 4	**(68.549)**	**25.932**	**-**	**(42.617)**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**4.359.990**	**(548.991)**	**4.252.391**	**8.063.390**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento / ativo não circulante mantido para venda--Continuação

(1) Ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável em relação ao empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha, no montante de R$118.000, para o qual constituiu provisão para perdas de valor recuperável, reduzindo o valor do ativo. Tal montante foi registrado à contrapartida do resultado, na rubrica " Outras despesas, líquidas. Ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia identificou a existência de indicadores de redução de valor recuperável em relação a um terreno registrado na controlada Choppin, no montante de R$80.302, incluindo a mais valia alocada a este terreno, para o qual constituiu provisão para perdas de valor recuperável, reduzindo o valor do ativo. A Companhia também constituiu provisão para perdas de valor recuperável em relação a mais valia deste mesmo terreno no montante de R$65.774. Tais montantes foram registrados à contrapartida do resultado, na rubrica " Outras despesas, líquidas - Nota 24.

(2) As adições ocorridas em 2019 são referentes principalmente a (i) eventos da combinação de negócios (i) obras no Shopping Bangu no valor de R$9.073 e obras no Shopping da Bahia no valor de R$16.897 e (ii) terreno no Rio de Janeiro no montante de R$44.774.

(3) Venda do West Plaza ocorrida em dezembro de 2019. O ganho realizado nesta operação está apresentado na rubrica de Outras Receitas (Despesas) na Demonstração do Resultado do Exercício.

Valor justo das propriedades

O valor justo das propriedades para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação (31 de dezembro de 2020) à uma taxa de desconto definida para cada shopping. Adicionalmente, o fluxo de caixa projetado dos shoppings em operação não considerou expansões relevantes para estes empreendimentos.

As projeções refletem a melhor estimativa da Administração da Companhia, quanto à sua visão atual do mercado, bem como quanto à potenciais receitas e custos de cada shopping center. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com indicadores observados no mercado de investimento local e internacional.

Com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os minoritários) é de R$12.783.173 em 31 de dezembro de 2020 (R$12.861.220 em 2019).

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades. Para 31 de dezembro de 2020 os fluxos de caixa futuro projetados consideram uma estimativa da Companhia de possíveis impactos da pandemia de coronavírus (Covid19).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável de suas propriedades para investimento, além dos mencionados anteriormente com relação ao empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha e ao terreno registrado na controlada Choppin.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível

		Controladora				
		31 de dezembro de 2020				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	**1.116**	**-**	**1.116**	**-**	**1.116**
Direito de uso (1)	5 anos	**12.149**	**7.644**	**19.793**	**(6.330)**	**13.463**
Software	5 anos	**55.896**	**18.883**	**74.779**	**(38.514)**	**36.265**
Carteira de clientes	Indefinida	**7.192**	**-**	**7.192**	**-**	**7.192**
Outros	Indefinida	**4**	**-**	**4**	**-**	**4**
		76.357	**26.527**	**102.884**	**(44.844)**	**58.040**

		Controladora				
		31 de dezembro de 2019				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	-	12.149	12.149	(1.822)	10.327
Software	5 anos	46.046	9.850	55.896	(28.958)	26.938
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		54.358	21.999	76.357	(30.780)	45.577

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

		Consolidado				
		31 de dezembro de 2020				
	Vida útil	Custo inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	**30.000**	**-**	**30.000**	**-**	**30.000**
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	**4.160**	**-**	**4.160**	**-**	**4.160**
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	**863**	**(276)**	**587**	**-**	**587**
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	**2.338**	**-**	**2.338**	**-**	**2.338**
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	**14.416**	**-**	**14.416**	**-**	**14.416**
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	**20.068**	**-**	**20.068**	**-**	**20.068**
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	**36.630**	**-**	**36.630**	**-**	**36.630**
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	**9.708**	**-**	**9.708**	**-**	**9.708**
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	**107.888**	**-**	**107.888**	**-**	**107.888**
Ativos intangíveis						
Carteira de clientes	Indefinida	**7.192**	**-**	**7.192**	**-**	**7.192**
Direito de uso	5 anos	**12.149**	**7.644**	**19.793**	**(6.330)**	**13.463**
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	**40.828**	**-**	**40.828**	**(7.343)**	**33.485**
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	**1.913**	**-**	**1.913**	**-**	**1.913**
Software	5 anos	**59.208**	**22.846**	**82.054**	**(40.354)**	**41.700**
Saldo de intangível alocado através da combinação de negócios	5 anos	**1.886**	**(1.886)**	**-**	**-**	**-**
		349.247	**28.328**	**377.575**	**(54.027)**	**323.548**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

		Consolidado				
		31 de dezembro de 2019				
	Vida útil	Custo inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000	-	30.000	-	30.000
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863	-	863	-	863
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Ativos intangíveis						
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Direito de uso	5 anos	-	12.149	12.149	(1.822)	10.327
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(5.855)	34.973
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) (1)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	47.986	11.222	59.208	(31.469)	27.739
Saldo de intangível alocado através da combinação de negócios	5 anos	-	1.886	1.886	-	1.886
		323.990	25.257	349.247	(39.146)	310.101

(1) Refere-se principalmente a reclassificação para a conta de Propriedade para investimento.

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável dos seus ativos intangíveis, mesmo levando em consideração todos os impactos do COVID-19 nos fluxos de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua formação (unidade geradora de caixa).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	**31 de dezembro de 2019**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019**
Imobilizado	**3.926**	6.388	**10.502**	9.344
Direito de uso (a)	**5.612**	1.037	**16.038**	1.037
	9.538	7.425	**26.540**	10.381

(a) Movimentação de direito de uso/ contas a pagar - leasing.

	Controladora
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2020 - Direito de uso	**1.037**
Amortização direito de uso	**(1.037)**
Adição de contrato de leasing escritório - administrativo	**5.612**
Saldo no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2020 - Direito de uso	**5.612**
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2020 - Contas a pagar - Leasing	**30.292**
(+) Juros apurados no exercício	**1.407**
(+) Adição de contrato	**13.268**
(-) Pagamentos realizados no exercício	**(6.209)**
Saldo em 31 de dezembro de 2020 - Contas a pagar - Leasing	**38.758**
Saldo no passivo circulante - contas a pagar - Leasing	**6.919**
Saldo no passivo não circulante - contas a pagar - Leasing	**31.839**

	Controladora
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2019 - Direito de uso	2.617
Amortização direito de uso	(1.580)
Saldo no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2019 - Direito de uso	1.037
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2019 - Contas a pagar - Leasing	20.484
(+) Juros apurados no exercício	2.277
(+) Adição de contrato	11.690
(-) Pagamentos realizados no exercício	(4.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2019 - Contas a pagar - Leasing	30.292
Saldo no passivo circulante - contas a pagar - Leasing	4.586
Saldo no passivo não circulante - contas a pagar - Leasing	25.706

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Imobilizado--Continuação

	Consolidado
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2020 - Direito de uso	**1.037**
Amortização direito de uso	**(1.226)**
Adição de contrato de leasing escritórios administrativos	**16.227**
Saldo no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2020 - Direito de uso	**16.038**
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2020 - Contas a pagar - Leasing	**30.292**
(+) Juros apurados no exercício	**1.717**
(+) Adição de contrato	**24.126**
(-) Pagamentos realizados no exercício	**(6.209)**
Saldo em 31 de dezembro de 2020 - Contas a pagar - Leasing	**49.926**
Saldo no passivo circulante - contas a pagar - Leasing	**8.995**
Saldo no passivo não circulante - contas a pagar - Leasing	**40.931**

	Consolidado
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2019 - Direito de uso	2.617
Amortização direito de uso	(1.580)
Saldo no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2019 - Direito de uso	1.037
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2019 - Contas a pagar - Leasing	20.484
(+) Juros apurados no exercício	2.277
(+) Adição de contrato	11.690
(-) Pagamentos realizados no exercício	(4.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2019 - Contas a pagar - Leasing	30.292
Saldo no passivo circulante - contas a pagar - Leasing	4.586
Saldo no passivo não circulante - contas a pagar - Leasing	25.706

Os contratos de aluguel possuem vencimentos entre 2020 e 2039.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	Garantias	Covenants	Obs.
Mai/2015	Aliansce Sonae	Financiamento - Banco Itaú S.A.	R$74.400	TR+5,60%	Mai/2030	**75.882**	77.327	(1) (2) (3)		(a)
Set/2014	Aliansce Sonae	Debêntures III - Vinci Partners (Debenturistas)	R$90.000	IPCA+4%	Jan/2024	**98.893**	91.893	(2)	(i)	(d)
Out/2016	Aliansce Sonae	Debêntures V	R$102.889	CDI	Set/2021	**102.908**	102.895	(1) (2)	(i)	
Out/2016	Aliansce Sonae	Debêntures VI	R$72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	**44.480**	52.334	(1) (2)	(i)	
Mar/2017	Aliansce Sonae	Debêntures VII	R$180.000	99% CDI	Mai/2022	**180.030**	180.007	(1) (2)	(i)	
Jun/2017	Aliansce Sonae	Debêntures VIII	R$100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	**100.123**	100.211	(2)	(i)	
Out/2017	Aliansce Sonae	Debêntures IX	R$300.000	101% CDI	Abr/2023	**301.332**	303.686	(1) (2)	(i)	
Set/2018	Aliansce Sonae	Debêntures X	R$244.830	110% CDI	Set/2023	**246.303**	248.885		(i)	
Jul/2017	Aliansce Sonae	2017 - 1º Série	R$125.000	CDI + 0,75%	Jul/2022	**126.555**	128.615		(ii)	
Jul/2017	Aliansce Sonae	2017 - 2º Série	R$125.000	IPCA + 6,24%	Jul/2024	**146.511**	140.229		(ii)	
Fev/2019	Aliansce Sonae	2019 - 1º Série	R$90.000	CDI + 0,8%	Jan/2024	**91.141**	92.624		(ii)	
Fev/2019	Aliansce Sonae	2019 - 2º Série	R$110.000	CDI + 1,05%	Jan/2027	**111.522**	113.340		(ii)	
(=) Subtotal						**1.625.680**	1.632.046			
(-) Custo de estruturação - Controladora						**(19.163)**	(24.942)			
(+) Efeito a valor justo das dívidas adquiridas em combinação de negócios						**16.558**	22.804			
(-) Ganho na renegociação de dívidas						**(10.913)**	-			(e)
(-) Efeito da recompra parcial de debêntures de própria emissão						**(49.686)**	-			(c)
(-) Ganho na transação de recompra de debêntures						**(2.617)**	-			(c)
Total Controladora						**1.559.859**	1.629.908			

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures--Continuação

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	Garantias	Covenants	Obs.
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco S.A.	R$193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	**145.669**	162.152	(2)		(a)
Jan/13	Tarsila	CRI - Gaia Sec.	R$87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	**81.309**	77.043	(2)		
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	R$130.131	TR + 6,8%	Jun/2027	**96.504**	104.163	(2)		(d)
Dez/2008	Pátio Sertório	Banco do Amazonas S.A.	R$112.300	8,5%	Dez/2020	**-**	17.133	(3)		(b)
Jun/2011	Sierra Investimentos	Banco Santander S.A.	R$200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	**150.378**	152.773	(3)		(d)
(-) Subtotal						**473.860**	513.264			
(-) Custo de estruturação controladas						**(8.386)**	(6.222)			
(-) Ganho na renegociação de dívidas						**(24.442)**	-			(e)
(+) Efeito a valor justo das dívidas adquiridas em combinação de negócios						**6.044**	8.589			
Total Consolidado						**2.006.935**	2.145.539			

(a) Dívida renegociada em 2020.

(b) Dívida pré-paga em 2020.

(c) A Companhia recomprou nos meses de maio e junho de 2020, 51.287 debêntures de própria emissão. Essa transação gerou um ganho de R$2.617 que está registrado no resultado financeiro. A Companhia está apresentando essa transação pelo valor líquido no passivo, sendo R$4.918 no passivo circulante e R$44.768 no passivo não circulante, totalizando R$49.686. A receita financeira também está sendo apresentada pelo líquido da despesa financeira de juros das debêntures. Foram recompradas 31.097 debêntures 2019 - 2º Série, 11.190 de debêntures X e 9.000 de debêntures 2017 - 1º Série.

(d) Dívida renegociada em 2019.

(e) A Companhia reconheceu um ganho em renegociações de contratos de dívida no período, no valor de R$14.693 na controladora e R$48.212 no consolidado. Esses contratos foram tratados como "modificação" dentro do escopo da norma do IFRS 9/CPC48, a qual determina o reconhecimento ganho ou perda com a modificação do fluxo de caixa do instrumento financeiro renegociado com consequente ajuste da taxa efetiva dos respectivos instrumentos. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo líquido dos ajustes pela modificação dos referidos contratos é de R$10.913 na controladora e R$35.355 no consolidado.

Garantias

(1) Cessão fiduciária dos recebíveis de Shopping;

(2) Alienação fiduciária de ações ou cotas do Shopping;

(3) Hipoteca do Shopping; e

(4) Fiança da Companhia.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures--Continuação

Covenants financeiro

(i) Para esta emissão de debêntures, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de *covenants*, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas:

- Relação entre Dívida Líquida e EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes.
- Relação entre: (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado às Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 vezes; e (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, CCI e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 vezes.

(ii) Para essa emissão das debêntures a Companhia possui cláusulas restritivas, as quais exigem a manutenção de indicadores financeiros conforme demonstrado a seguir:

- Dívida líquida/EBITDA igual ou inferior a 3,5
- EBITDA/despesa financeira líquida igual ou superior a 1,75

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Companhia atendeu a essas cláusulas contratuais.

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures está programado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	**31 de dezembro de 2019**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019**
2020	**-**	22.969	**-**	78.585
2021	**189.915**	179.705	**262.780**	245.993
2022	**379.542**	380.858	**456.724**	452.624
2023	**603.490**	597.936	**686.645**	675.645
2024	**181.850**	176.355	**271.455**	260.483
2025	**63.547**	64.660	**129.442**	134.137
De 2026 a 2030	**207.336**	209.563	**292.494**	297.843
	1.625.680	1.632.046	**2.099.540**	2.145.310

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures--Continuação

Segue abaixo o movimento financeiro dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures:

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2018	1.181.914	1.880.918
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	11.599	79.746
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	19.884
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	90.174	90.174
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(44.237)	(489.795)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(12.781)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(8.237)	(8.237)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(12.002)	(133.771)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(22.242)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(69.162)	(69.162)
(-) Pagamento de custo de estruturação	(239)	(239)
(+) Efeito combinação de negócios - debêntures	480.098	480.098
(+) Efeito combinação de negócios - empréstimos e financiamentos	-	330.946
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2019	1.629.908	2.145.539
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	**5.650**	**16.851**
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	**-**	**29.851**
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	**72.326**	**72.326**
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	**(1.225)**	**(17.484)**
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	**-**	**(14.397)**
(-) Pagamento de principal de debêntures	**(8.778)**	**(8.778)**
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	**(5.389)**	**(29.279)**
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	**-**	**(18.502)**
(-) Pagamento de juros de debêntures	**(62.689)**	**(62.689)**
(-) Pagamento de custo de estruturação	**(482)**	**(3.807)**
(+) Efeito combinação de negócios - debêntures	**(6.246)**	**(6.246)**
(+) Efeito combinação de negócios - empréstimos e financiamentos	**-**	**(8.792)**
(-) Efeito da recompra de debentures	**(49.686)**	**(49.686)**
(-) Efeito do ganho na recompra de debêntures	**(2.617)**	**(2.617)**
(-) Ganho na renegociação de dívidas	**(14.693)**	**(48.212)**
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	**3.780**	**12.857**
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2020	**1.559.859**	**2.006.935**

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

15. Receitas diferidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Cessão de direito de uso	**4.426**	5.558	**16.316**	19.236
Aluguéis antecipados	**29**	22	**99**	280
	4.455	5.580	**16.415**	19.516
Passivo circulante	**-**	-	**1.672**	614
Passivo não circulante	**4.455**	5.580	**14.743**	18.902

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

16. Depósitos judiciais e provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

A Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A Administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

O saldo de provisão para contingências é como segue:

	Consolidado					
	31 de dezembro de 2020			31 de dezembro de 2019		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Bloqueio judicial	**-**	**(1.139)**	**(1.139)**	-	(1.221)	(1.221)
Trabalhista	**-**	**(1.265)**	**(1.265)**	-	(1.265)	(1.265)
Cível	**-**	**(221)**	**(221)**	-	(298)	(298)
Tributária	**-**	**(29.963)**	**(29.963)**	-	(29.300)	(29.300)
Ativo	**-**	**(32.588)**	**(32.588)**	-	(32.084)	(32.084)
Tributário	**32.263**	**(19.426)**	**12.837**	32.918	(18.756)	14.162
Cível	**1.338**	**(786)**	**552**	1.651	(923)	728
Trabalhista	**1.278**	**(486)**	**792**	1.500	(550)	950
Passivo não circulante	**34.879**	**(20.698)**	**14.181**	36.069	(20.229)	15.840
Total	**34.879**	**(53.286)**	**(18.407)**	36.069	(52.313)	(16.244)

A movimentação da provisão para contingências e dos depósitos judiciais é como segue:

		Consolidado		
		Provisão para contingências		
	31 de dezembro de 2019	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020
Processos PIS/COFINS	22.356	**-**	**-**	**22.356**
Outros Tributários	10.561	**22**	**(676)**	**9.907**
Cível	1.652	**220**	**(534)**	**1.338**
Trabalhista	1.500	**473**	**(695)**	**1.278**
	36.069	**715**	**(1.905)**	**34.879**

		Consolidado			
		Provisão para contingências			
	31 de dezembro de 2018	Combinação de negócios	Adições (*)	Baixas	31 de dezembro de 2019
Processos PIS/COFINS	12.473	-	9.883	-	22.356
Outros Tributários	5.159	5.738	-	(336)	10.561
Cível	1.048	746	596	(738)	1.652
Trabalhista	1.045	100	2.689	(2.334)	1.500
	19.725	6.584	13.168	(3.408)	36.069

(*) Efeito das adições pela consolidação da Acapurana e SCGR é de R$9.883.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

		Consolidado		
		Depósito judicial		
	31 de dezembro de 2019	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020
Bloqueio judicial	(1.221)	**(1)**	**83**	**(1.139)**
Processos PIS/COFINS	(14.392)	**(669)**	**-**	**(15.061)**
Outros Tributários	(33.664)	**(664)**	**-**	**(34.328)**
Cível	(1.221)	**(109)**	**323**	**(1.007)**
Trabalhista	(1.815)	**(6)**	**70**	**(1.751)**
	(52.313)	**(1.449)**	**476**	**(53.286)**

		Consolidado			
		Depósito judicial			
	31 de dezembro de 2018	Combinação de negócios	Adições (**)	Baixas	31 de dezembro de 2019
Bloqueio judicial	(1.225)	-	(280)	284	(1.221)
Processos PIS/COFINS	(15.560)	-	(1.170)	2.338	(14.392)
Outros Tributários	(150)	(30.973)	(2.556)	15	(33.664)
Cível	(457)	(247)	(974)	457	(1.221)
Trabalhista	(249)	(24)	(1.640)	98	(1.815)
	(17.641)	(31.244)	(6.620)	3.192	(52.313)

(**) Efeito das adições pela consolidação da Acapurana e SCGR é de R$1.305.

Contingências com risco de perda possível

A Companhia é ré em processos de natureza tributária, trabalhista e cível, cujas probabilidades de perda são avaliadas como possíveis por seus consultores jurídicos estimadas em R$145.734 em 31 de dezembro de 2020 (R$126.662 de dezembro de 2019), conforme demonstrado a seguir:

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Tributárias	**107.791**	95.307
Cíveis	**31.175**	25.024
Trabalhistas	**6.768**	6.331
Total	**145.734**	126.662

Tributárias

Principais causas: (i) Auto de infração da Receita Federal cobrando IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, por suposta omissão de receita no ano de 2014 na controlada Matisse Participações S.A., sucedida por incorporação pela Boulevard Belém S.A., no valor de R$48.730.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

Cíveis e trabalhistas

A Companhia figura como parte em algumas causas cíveis e trabalhistas, sendo que nenhuma é considerada individualmente relevante.

17. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Obrigações trabalhistas	**11.643**	18.507	**22.283**	30.028
Obrigações com shopping	**2.559**	3.939	**8.875**	13.182
Obrigação pelo equipamento de cogeração de energia	**12.632**	12.917	**12.632**	12.917
Transações com partes relacionadas (vide detalhes Nota 25)	**2.400**	2.400	**7.120**	7.120
Bens tombados em Bangu	**11.332**	8.487	**11.332**	8.487
Valores a repassar condomínio	**5**	371	**4.911**	4.369
Adiantamento sobre venda de ativos	**-**	20.000	**-**	20.000
Outros	**4.500**	8.007	**15.173**	21.501
	45.071	74.628	**82.326**	117.604
Circulante	**29.113**	59.309	**61.308**	95.992
Não circulante	**15.958**	15.319	**21.018**	21.612

18. Imposto de renda e contribuição social

i) Ativos e passivos fiscais diferidos

A Companhia, com base em seus estudos de projeções financeiras para os próximos 10 anos, reconheceu créditos tributários referentes ao prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, e sobre as diferenças temporárias.

A Companhia vem adotando medidas que propiciarão o consumo dos saldos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, com consequente realização do ativo fiscal diferido sobre prejuízo fiscal e base negativa de CSLL como: (i) reorganizações societárias; (ii) melhorias operacionais; (iii) renegociações de dívidas, com redução de taxas de juros, entre outros.

A Companhia revisou suas projeções de lucro tributário em 31 de dezembro de 2020 em função dos impactos por conta do COVID-19 e concluiu não haver necessidade de provisão para desvalorização sobre o saldo registrado.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

i) Ativos e passivos fiscais diferidos--Continuação

O imposto de renda e a contribuição social diferidos apresentam a seguinte composição:

	Controladora			
	Ativos		Passivos	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	-	-	-	(9.692)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	(5.705)	-
Avaliação a valor justo de *swap*	-	-	(5.323)	(4.811)
Capitalização de juros	-	-	(3.199)	(3.301)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	3.629	3.030	-	-
Amortização do ágio rentabilidade futura	-	-	(7.035)	(4.690)
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	59.681	51.000	-	-
Programa de benefícios	6.151	4.067	-	-
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana	-	-	(27.860)	(27.860)
Avaliação a valor justo de debêntures	5.629	7.753	-	-
Ganho na renegociação de dívidas	-	-	(3.711)	-
Outros	6.905	7.452	(53)	(53)
	81.995	73.302	(52.886)	(50.407)

Saldo líquido de R$29.109 apresentado no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2020 (R$22.895 em 31 de dezembro de 2019 no ativo não circulante).

	Consolidado			
	Ativos		Passivos	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	-	-	(112.394)	(112.664)
Variação do valor justo de propriedades para investimento adquirido em combinação de negócios	-	-	(830.181)	(837.351)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	-	-	(29.195)	-
Capitalização de juros	-	-	(16.635)	(18.631)
Avaliação a valor justo de *swap*	-	-	(5.323)	(4.811)
Amortização do ágio rentabilidade futura	-	-	(57.848)	(55.503)
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	12.455	9.614	-	-
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana	-	-	(27.860)	(27.860)
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	149.674	132.007	-	-
Avaliação a valor justo de debêntures e empréstimos	7.753	10.455	-	-
Programa de benefícios	6.279	4.122	-	-
Ganho na renegociação de dívidas	-	-	(12.021)	-
Outros	11.001	9.399	(13.785)	(675)
	187.162	165.597	(1.105.242)	(1.057.495)

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

i) Ativos e passivos fiscais diferidos--Continuação

O saldo encontra-se apresentado de forma líquida no consolidado, sendo R$66.177 no ativo não circulante e R$984.257 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2020 (R$89.861 no ativo não circulante e R$981.759 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2019).

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, foram ajustados os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos por empresa no consolidado.

ii) Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, é como segue:

	Controladora	
Apuração da taxa efetiva do imposto	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**162.857**	10.384
Alíquota fiscal combinada - empresas do lucro real	**34%**	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	**(55.371)**	(3.531)
Adições		
Despesas não dedutíveis	**(2.759)**	(4.072)
Distribuição de juros sobre capital próprio	**-**	(3.774)
Efeitos da tributação sobre fundos de investimentos imobiliários	**(4.738)**	(5.399)
Efeito de prejuízos fiscais para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	**(10.763)**	(36.027)
Efeito sobre provisão para perda de investimentos	**(22.363)**	-
Outras adições (*)	**(4.552)**	(5.712)
Exclusões		
Equivalência patrimonial	**98.377**	50.550
Gastos com emissão de ações	**-**	18.875
Efeito da baixa do ágio – CTBH	**8.383**	
Outras exclusões	**-**	733
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	**6.214**	11.643
Imposto de renda e contribuição social		
Imposto de renda e contribuição social correntes	**-**	(669)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**6.214**	12.312
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	**6.214**	11.643
Alíquota fiscal efetiva total	**(3,82%)**	(112,12%)

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

ii) Reconciliação da taxa efetiva--Continuação

Apuração da taxa efetiva do imposto	Consolidado 31 de dezembro de 2020	Consolidado 31 de dezembro de 2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**266.263**	104.470
Alíquota fiscal combinada - empresas do lucro real	**34%**	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	**(90.530)**	(35.520)
Adições		
Despesas não dedutíveis	**(8.113)**	(5.049)
Efeito sobre provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento (**)	**(22.363)**	(40.120)
Distribuição de juros sobre capital próprio	**-**	(3.774)
Efeito de prejuízos fiscais para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	**(15.059)**	(42.139)
Exclusões		
Equivalência patrimonial	**9.268**	14.646
Efeitos da tributação sobres os fundos de investimentos imobiliários	**1.621**	3.892
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	**37.274**	34.427
Gasto com emissão de ações	**-**	18.875
Efeito baixa do ágio - CTBH	**8.383**	-
Efeito amortização de mais valia de ativos	**15.729**	5.711
Outras exclusões	**-**	1.213
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	**(63.790)**	(47.838)
Imposto de renda e contribuição social		
Imposto de renda e contribuição social correntes	**(30.254)**	(41.463)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**(33.536)**	(6.375)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	**(63.790)**	(47.838)
Alíquota fiscal efetiva total	**(23,96%)**	(45,79%)

(*) Refere-se principalmente a amortização de mais valia de investimentos.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social da Companhia é de R$4.156.476 (R$4.155.362 em 31 de dezembro de 2019) está representado por 265.772.778 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (265.772.778 em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, mediante de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho da Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R$ 4.000.000, em adição ao valor do capital social da Companhia. Considerando o aumento de capital já efetuado, a Companhia está autorizada a aumentar ainda seu capital social em R$2.809.230.

Reservas

Reserva de capital

Reserva de ágio na subscrição de ações

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui um saldo de R$875.808 (R$963.501 em 31 de dezembro de 2019) correspondente a reserva de ágio, a qual representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações. Esse valor será mantido na rubrica “reservas de capital” até sua capitalização e capitalizado na proporção representativa do capital de cada acionista.

Gastos com emissão de ações

Referem-se a gastos com a emissão das ações, os quais foram classificados como redução da reserva de capital. O valor de R$72.332 (R$71.599 em 31 de dezembro de 2019) corresponde principalmente aos gastos incorridos na transação de oferta pública de 5 de dezembro de 2019 citado acima, que totalizou R$56.729.

Ações em tesouraria

A Companhia adquiriu até 31 de dezembro de 2020, 1.314.000 ações ordinárias. O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2020 é de 876.688 ações.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R$28,11 (valor em reais), a um custo mínimo de R$27,02 (valor em reais), e a um custo máximo de R$29,10 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do exercício foi de R$29,17 (valor em reais).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido--Continuação

Ajuste de avaliação patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de ajuste de avaliação patrimonial corresponde ao valor justo, líquido dos impactos tributários, alocado como preço da transação de combinação de negócios.

a) Participação de não controladores

i) *Composição do patrimônio e resultado de não controladores*

Patrimônio líquido	31/12/2020	31/12/2019
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (a)	**539.351**	542.859
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	**347.513**	348.641
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	**51.892**	51.892
Outros	**133.476**	129.060
	1.072.232	1.072.452

Resultado do exercício	31/12/2020	31/12/2019
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (a) (b)	**18.081**	14.976
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center (b)	**3.474**	6.895
Outros	**11.847**	12.734
	33.402	34.605

(a) No dia 17 de dezembro de 2019, os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a cisão parcial do patrimônio líquido do fundo, com a versão de 12,39% do patrimônio do respectivo fundo para o Hedge Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário. A cisão teve como base o balanço patrimonial levantado no dia 25 de novembro de 2019.

Como consequência dessa cisão, o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro se manteve proprietário da fração ideal de 74,47% do Shopping Parque D. Pedro. Adicionalmente, considerando as participações diretas e indiretas detidas pela investida Sierra Investimentos no Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro e Fundo e Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia passou a consolidar a fração ideal total de 89,47% do Shopping Parque D. Pedro, o que antes era de 100%. O efeito desta cisão na participação dos não controladores foi de R$243.043.

(b) Resultado de cinco meses (período pós combinação de negócios), atribuído aos não controladores.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido--Continuação

a) Participação de não controladores--Continuação

ii) *Principais saldos de não controladores em 31 de dezembro de 2020 e 2019*

Balanço patrimonial	FII Shopping Parque D. Pedro (31,52%)	FII Parque S. Pedro Shopping Center (49,9%)
Ativo circulante	**41.280**	**15.555**
Ativo não circulante	**1.683.827**	**687.029**
Passivo circulante	**6.367**	**2.717**
Passivo não circulante	**7.784**	**4.084**
Patrimônio líquido	**1.710.956**	**695.784**
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	**539.351**	**347.513**
Resultado e dividendos pagos	**31/12/2020**	**31/12/2020**
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	**101.556**	**20.456**
Lucro líquido e resultado abrangente do período	**43.456**	**6.962**
Lucro do período atribuído aos não controladores	**18.081**	**3.474**
Dividendos pagos	**16.170**	**10.167**

Balanço patrimonial	FII Shopping Parque D. Pedro (31,52%)	FII Parque S. Pedro Shopping Center (49,9%)
Ativo circulante	30.826	14.896
Ativo não circulante	1.702.716	692.463
Passivo circulante	7.009	2.878
Passivo não circulante	5.850	5.801
Patrimônio líquido	1.720.683	698.680
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	542.859	348.641
Resultado e dividendos pagos	**31/12/2019**	**31/12/2019**
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	66.330	12.332
Lucro líquido e resultado abrangente do período	39.007	13.818
Lucro do período atribuído aos não controladores	14.976	6.895
Dividendos pagos	22.454	8.983

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido--Continuação

b) Resultado por ação

i) *Lucro líquido básico por ação*

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

Resultado básico por ação	31 de dezembro de 2020 Ordinárias	31 de dezembro de 2019 Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	**169.071**	22.027
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	**265.773**	217.668
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	**(1.040)**	-
Lucro líquido básico por ação	**0,6386**	0,1012

ii) *Lucro líquido diluído por ação*

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações.

Resultado diluído por ação	31 de dezembro de 2020 Ordinárias	31 de dezembro de 2019 Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	**169.071**	22.027
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	**265.773**	217.668
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	**(1.040)**	-
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	**264.733**	-
Lucro líquido diluído por ação	**0,6386**	0,1012

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

19. Patrimônio líquido--Continuação

c) Dividendos

	2020	
	Total	Valor por Ação (R$)
Lucro líquido do exercício	**169.071**	**0,6414**
(-) Reserva legal	**(8.454)**	
Lucro básico para determinação dos dividendos	**160.617**	
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	**(40.154)**	**0,1523**
Destinação para reserva de retenção de lucros	**120.463**	

20. Receita líquida de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
Receita por natureza	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Receitas de aluguel	**84.994**	93.561	**661.075**	579.093
Receita de serviços	**56.511**	76.849	**67.498**	78.007
Cessão de direito de uso	**1.707**	1.822	**11.536**	9.230
Estacionamento	**5.757**	14.232	**100.026**	145.847
Outros	**11**	145	**2.606**	2.611
Impostos e contribuições e outras deduções	**(16.200)**	(16.664)	**(45.156)**	(71.602)
	132.780	169.945	**797.585**	743.186

As receitas operacionais de aluguéis e estacionamentos em 31 de dezembro de 2020 foram impactadas pela crise do Covid-19. Este impacto foi decorrente da redução do fluxo de veículos e pessoas e, consequente diminuição de vendas das lojas, com o fechamento dos Shoppings da Companhia a partir do meio do mês de março de 2020. Adicionalmente os efeitos dos descontos e da linearização desses descontos estão descritos na Nota 8.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

21. Custo de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
Custo por natureza	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Depreciação e amortização de propriedades	**(11.992)**	(9.673)	**(150.854)**	(89.691)
Depreciação do direito de uso dos ativos	**(1.084)**	(1.084)	**(1.084)**	(1.084)
Amortização do ágio mais-valia de ativos	**(66.301)**	(21.071)	**(14.346)**	(14.075)
Custo de serviços prestados	**(945)**	(1.290)	**(38.316)**	(28.018)
Gastos com imóveis alugados	**(1.766)**	(3.730)	**(36.626)**	(30.629)
Custo de estacionamento	**(1.773)**	(3.059)	**(16.659)**	(22.954)
Custos operacionais de shoppings	**(1.437)**	(2.506)	**(7.930)**	(10.270)
Outros	**-**	-	**(3.734)**	(3.354)
	(85.298)	(42.413)	**(269.549)**	(200.075)

22. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Despesa com pessoal	**(61.990)**	(65.586)	**(72.741)**	(70.940)
Serviços profissionais	**(17.031)**	(9.865)	**(19.882)**	(14.666)
Despesas com ocupação	**(760)**	(720)	**(797)**	(720)
Depreciação e amortização	**(15.604)**	(10.388)	**(17.456)**	(12.928)
Depreciação de direito de uso dos ativos	**(1.036)**	(1.146)	**(1.733)**	(1.146)
Despesas de utilidades e serviços	**(443)**	(553)	**(443)**	(553)
Despesas legais e tributárias	**(528)**	(522)	**(1.329)**	(1.338)
Provisão para perda de crédito esperada (Nota 8)	**(12.267)**	(4.999)	**(63.726)**	(17.798)
Outras despesas administrativas	**(1.580)**	(3.526)	**(9.188)**	(7.041)
	(111.239)	(97.305)	**(187.295)**	(127.130)

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, CCI e debêntures	**(38.944)**	(33.467)	**(72.788)**	(105.934)
Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	**(3.780)**	-	**(12.857)**	-
Variações monetárias passivas	**(34.715)**	(63.116)	**(52.112)**	(66.007)
Derivativos - *Swap* (1)	**-**	(171)	**-**	(171)
Custo de estruturação s/ endividamento	**(6.260)**	(5.969)	**(7.415)**	(8.080)
Outros	**(6.329)**	(10.820)	**(8.890)**	(27.694)
	(90.028)	(113.543)	**(154.062)**	(207.886)
Receitas financeiras				
Juros - rendimento aplicações	**26.892**	26.073	**32.224**	35.159
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	**3.932**	2.664	**3.932**	2.664
Variações monetárias ativas	**3.246**	4.190	**4.207**	5.953
Atualização, multa e juros s/ contas a receber	**214**	1.368	**1.554**	4.116
Ganho renegociação de dívidas	**14.693**	-	**48.212**	-
Outros	**6.418**	39	**9.961**	10.416
	55.395	34.334	**100.090**	58.308
Resultado financeiro	**(34.633)**	(79.209)	**(53.972)**	(149.578)

(1) Referem-se aos ganhos/perdas obtidos com os instrumentos financeiros *swaps*.

24. Outras despesas, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Editais e publicações	**(312)**	(476)	**(312)**	(495)
Publicidade e propaganda	**(822)**	(780)	**(822)**	(782)
Despesas relacionadas a combinação de negócios descrita na Nota 4.1 (3)	**-**	(63.042)	**-**	(63.042)
Receita pelo complemento de preço na venda de propriedade para investimento ("*Earn out*") (1)	**10.960**	-	**10.960**	16.432
Despesa com indenizações trabalhistas	**(2.419)**	(7.526)	**(3.128)**	(9.388)
Alienação de propriedade para investimento (2)	**33.076**	-	**35.099**	(10.253)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento (4)	**(65.774)**	-	**(80.302)**	(118.000)
Outros	**(2.808)**	(17.486)	**(9.261)**	(19.480)
	(28.099)	(89.310)	**(47.766)**	(205.008)

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

24. Outras despesas, líquidas--Continuação

(1) Em fevereiro de 2019 foi reconhecida a receita de R$16.432, referente ao complemento de preço (*"earn out"*) previsto no contrato de compra e venda do Caxias Shopping celebrado em dezembro de 2017; o montante foi recebido em março de 2019. Em março de 2020 foi reconhecida a receita de R$9.211, referente ao complemento de preço (*"earn out"*) previsto no contrato de compra e venda do Norte Shopping celebrado em dezembro de 2018. Em novembro de 2020 foi reconhecida a receita de R$1.749, referente ao complemento de preço (*"earn out"*) previsto no contrato de compra e venda do Shopping Boulevard Campos celebrado em março de 2020.

(2) Referente ao resultado na venda da Torre CTBH em março de 2019. O saldo de dezembro de 2020 é referente principalmente aos ganhos nas vendas ocorridas em 2020, conforme 10.a. Os ganhos registrados nessas operações foram R$10.000 da CDG e R$27.109 da Norte Shopping Belém.

(3) Referem-se a despesas com a combinação de negócios, substancialmente comissões dos bancos estruturadores, advogados, consultores, auditores e outros.

(4) Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia constituiu provisão para perda da mais-valia de investimento em controladora no montante R$65.774. Adicionalmente, constituiu provisão para perda de R$14.528 de propriedade para Investimento, vide Nota 11.

25. Transações com partes relacionadas

	Controladora			
	31 de dezembro de 2020		31 de dezembro de 2019	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Controladas				
Boulevard Belém S.A. (1)	**-**	**2.400**	-	2.400
Outros	**-**	**-**	151	-
	-	**2.400**	151	2.400

Os saldos de ativo não circulante entre partes relacionadas estão registrados na rubrica de "Empréstimos, mútuos e outras contas a receber", e o saldo de passivo não circulante está registrado na rubrica de "Outras obrigações".

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado							
	31 de dezembro de 2020				31 de dezembro de 2019			
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/resultado (prestação de serviço de administração de shopping center)	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/resultado (prestação de serviço de administração de shopping center)
Controladas								
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	-	-	-	**7.299**	-	-	-	11.289
Aliansce Ass. Comercial Ltda.	-	-	-	**2.279**	-	-	-	4.061
Aliansce Mall e Mídia Int. Loc. e Merch. Ltda.	-	-	-	**3.049**	-	-	-	5.835
Nibal Participações S.A. (2)	-	**3.620**	-	**(613)**	-	3.777	-	(1.291)
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. (3)	-	**393**	-	**(107)**	-	393	-	(204)
Shopping Taboão	-	-	-	**(2.023)**	-	-	-	(3.040)
Santana Parque Shopping	-	-	-	**(451)**	-	-	-	(613)
Norte Shopping Belém	-	-	-	**(174)**	-	-	-	(520)
Boulevard Shopping Belo Horizonte	-	-	-	**(1.333)**	-	-	-	(2.469)
Boulevard Shopping Belém	-	-	-	**(2.090)**	-	-	-	(3.717)
Boulevard Shopping Campos	-	-	-	**(76)**	-	-	-	-
Shopping Grande Rio	-	-	-	**(953)**	-	-	-	(801)
Parque Shopping Maceió	-	-	-	**(1.043)**	-	-	-	(1.960)
Shopping Parangaba	-	-	-	**(720)**	-	-	-	(722)
Boulevard Shopping Brasília	-	-	-	**(551)**	-	-	-	(965)
Caxias Shopping	-	-	-	**(254)**	-	-	-	(676)
Boulevard Vila Velha	-	-	-	**(148)**	-	-	-	(223)
Shopping Leblon	-	-	-	**(951)**	-	-	-	(1.400)
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	**(326)**	-	-	-	(687)
Via Parque	-	-	-	**(814)**	-	-	-	(1.529)
West Plaza	-	-	-	**-**	-	-	-	(368)
Vivaldi (5)	-	-	**7.120**	**-**	-	-	7.120	-
Plaza Sul	-	-	-	**-**	-	963	-	-
Outras partes relacionadas								
FIP Bali (4)	-	**4.033**	-	**-**	-	4.033	-	-
	-	**8.046**	**7.120**	**-**	-	9.166	7.120	-

Os saldos de ativo não circulante entre partes relacionadas estão registrados na rubrica de “Empréstimos, mútuos e outras contas a receber”, e o saldo de passivo não circulante está registrado na rubrica de “Outras obrigações”. Vide Nota 14.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Transações com partes relacionadas--Continuação

No curso de seus negócios, a Companhia e as entidades controladas, controladas em conjunto, coligadas e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si. Essas transações comerciais incluem principalmente o serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuos e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 decorrem de transações conforme a seguir:

(1) Em abril de 2014, foi celebrado um contrato de mútuo entre a Boulevard Belém ("Mutuante") e a Aliansce ("Mutuária), no valor de R$2.400 e o seu vencimento é em dezembro de 2021.

(2) Valores a receber decorrente do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") do antigo proprietário resultante da incorporação da Ricshopping pela Nibal.

(3) Valores a receber decorrente do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") do antigo proprietário resultante da incorporação da Reishopping pela Velazquez, que posteriormente foi incorporada pela RRSPE.

(4) Conforme acordado nos termos *de compra e venda* de participação de 25,1% do Shopping Leblon celebrado em agosto de 2016 entre FIP BALI e RLB Empreendimentos e Participações (vendedores) e a Vivaldi (compradora), ficou definida a obrigação de reembolso pela vendedora à compradora, no caso de pagamentos relacionados a contingências de IPTU do Shopping Leblon (Nota 16 de 31 de dezembro de 2017). Como garantia, o vendedor alienou fiduciariamente o correspondente a 2,57% de fração ideal do referido Shopping. Dessa forma, foi reconhecido um contas a receber no mesmo montante da provisão para contingências. Em dezembro de 2017, através de acordo celebrado entre os empreendedores do Shopping com a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, foi feita a reversão parcial da provisão de contingência, vide detalhes na Nota 18 de 31 de dezembro de 2017.

(5) Obrigação a pagar aos antigos proprietários da Altar pela utilização dos créditos fiscais, conforme acordado nos termos *de compra e venda* de participação de 25,1% do Shopping Leblon celebrado em agosto de 2016 entre FIP BALI e RLB Empreendimentos e Participações (vendedores) e a Vivaldi (compradora).

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Transações com partes relacionadas--Continuação

Obrigações por compra de ativos - partes relacionadas

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	**31 de dezembro de 2019**
Tarsila (1)	**87**	87
Outros não considerados partes relacionadas	**20**	16
	107	103
Passivo circulante	**107**	103
Resultado Tarsila (*)	**-**	(155)
Resultado - outros não considerados partes relacionadas (*)	**(4)**	(43)

(*) Referente ao impacto no resultado durante o exercício das obrigações por compra de ativo.

(1) Montante referente à obrigação pela aquisição de participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguat que integra o Shopping da Bahia ocorrida em janeiro de 2013, em duas parcelas, a primeira de R$12.500, sem correção monetária, com pagamentos anuais de R$2.500 após o início da operação de estacionamento, que ocorreu em julho de 2015, vencendo em julho de 2019, e a segunda de R$10.000, corrigido pelo índice CDI, cujo vencimento foi em janeiro de 2019. A liquidação financeira da parcela remanescente ainda depende de algumas obrigações contratuais.

Contrato assinado entre a Sierra Investimentos e Parque D. Pedro 1 BV

Conforme descrito na Nota 16, a investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que somam R$29.963 em 31 de dezembro de 2020 (R$29.300 em 31 de dezembro de 2019).

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R$31.505 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R$29.882 em 31 de dezembro de 2019). Neste valor estão englobados remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pro labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à Diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Transações com partes relacionadas--Continuação

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração--Continuação

A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em Nota 27.

26. Avais e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R$1.377.508.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia estão apresentados na Nota 14.

27. Remuneração baseada em ações

a) Programa de ações restritas:

Em junho de 2019, devido ao processo de reestruturação societária de incorporação da Aliansce Shopping Centers S.A. pela Sonae Sierra Brasil S.A. (vide Nota 1), e tendo em vista que o Plano de Opção de Compra de Ações e Incentivos atrelados a Ações (“Plano” e/ou “Programas”) outorgado pela Aliansce Shopping Centers S.A. (“Aliansce”) conferia ao Conselho de Administração poderes para realização de ajustes cabíveis aos respectivos programas de opção de compra de ações e incentivos atrelados a ações para proteger o interesse dos beneficiários, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Aliansce a concessão a cada beneficiário dos programas a possibilidade de subscrição da totalidade das ações ordinárias que eram objeto das opções de compra outorgadas.

A integralização pelo respectivo beneficiário seguiu os mesmos prazos originalmente previstos nos programas e nos respectivos contratos de adesão para cada exercício das opções de compra outorgadas, exceto pela parcela de 10% do preço de emissão de cada ação ordinária, a qual foi integralizada por cada beneficiário a vista.

Foram emitidas 2.496.421 ações ordinárias da Aliansce Shopping Centers S.A., que após a combinação de negócios com a Sonae Sierra Brasil S.A. foram convertidas em 1.966.662 ações da Companhia, nominativas e sem valor nominal integralmente destinadas à subscrição e integralização pelos beneficiários do plano de ações restritas da Companhia, totalizando um aumento de capital de R$40.586 dos quais R$4.059 foram integralizados no ato da emissão.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

27. Remuneração baseada em ações--Continuação

Os valores a serem integralizados das ações restritas devem corresponder aos preços de exercício (que correspondem ao valor entre R$15,00 a R$18,55 de acordo com o cada contrato) e serão corrigidos mensalmente de acordo com a variação do IPCA e subtraído o valor dos dividendos distribuídos pela Companhia entre a data prevista em cada contrato de adesão e a data da integralização.

As ações concedidas aos beneficiários do programa somente estarão livres para movimentação a partir de dois ou três anos (conforme contrato de adesão) da data de sua outorga e à razão de 33,33% a cada ano. Os lotes anuais poderão ser integralizados total ou parcialmente até o prazo extintivo de 12 meses, contados a partir do término do Prazo de Carência do respectivo Lote Anual. Após o término deste prazo extintivo, o beneficiário perderá o direito à integralização das ações subjacentes ao respectivo Lote Anual ou à parcela de ações não exercida do Lote Anual pelo beneficiário, sem direito a qualquer tipo de indenização.

Conforme determina o pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em Ações, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamento baseado em ações e o efeito no resultado do período findo em 31 de dezembro de 2020, foi no montante de R$13.841 (31 de dezembro de 2019: R$14.714).

Os prêmios correspondentes as flexibilidades das ações restritas foram calculadas com base no valor justo na data da outorga do instrumento, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia, com base em técnicas de avaliação pelo Modelo Binomial e modelos financeiros, estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão, conforme indicado abaixo:

Programas	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
Prazo de exercício	10/11/2022	09/04/2023	31/12/2022	09/04/2024
Quantidade de ações do programa (i)	1.346.431	208.863	111.289	300.079
Preço de exercício em R$	15,00	17,50	15,14	18,55
Preço de mercado na data da outorga em R$	17,79	17,80	15,77	19,47
Valor justo das flexibilidades em R$	5,04	3,78	3,59	4,07
Volatilidade do preço da ação - %	29,93	31,58	32,28	32,02
Taxa de retorno livre de risco - %	4,74	4,60	4,69	4,20

(i) essas quantidades de ações correspondem às ações da Companhia, após aplicação de fator de conversão por ocasião da incorporação da Aliansce Shopping Centers S.A. pela Sonae Sierra Brasil S.A.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

27. Remuneração baseada em ações--Continuação

Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), encontram-se demonstrados abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de integralização de ações para cada um dos seguintes grupos de ações:

Grupo de opções/ações	Quantidade (i)	Preço médio ponderado de integralização
Em circulação no início do exercício	1.731.919	16,26
Integralizações do exercício	(55.868)	16,26
Em circulação no final do exercício	1.676.051	16,26
Exercíveis no final do exercício	838.041	16,26

(i) essas quantidades de ações correspondem às ações da Companhia, após aplicação de fator de conversão por ocasião da incorporação da Aliansce Shopping Centers S.A. pela Sonae Sierra Brasil S.A.

b) Programa híbrido de opções de ações:

Em 23 de junho de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia um novo programa de remuneração de longo prazo para seus executivos e empregados, possibilitando para todos os beneficiários do programa a compra de ações de emissão da Companhia pelo valor de R$ 26,47. O programa também prevê um “matching” de igual quantidade das ações compradas e um “matching” adicional de ações com base em alguns indicadores de performance, ambos os matchings sem qualquer custo para os beneficiários. As ações do “matching” possuem um período de “lock-up” de três anos, atrelados à permanência dos beneficiários na Companhia e sua performance.

No dia 8 de julho de 2020 a Companhia outorgou direito de compra aos beneficiários 218.656 ações recebendo no ato o montante de R$ 5.788. Adicionalmente concedeu outras 218.656 ações por conta do matching previsto no programa sem qualquer custo ao beneficiário. As 437.312 ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria por um custo médio de 27,95, totalizando R$12.222. O valor justo dessas ações é de R$7.111 (R$16,26 por ação).

As ações de performance que compõe o programa estão compostas da seguinte forma:

	Quantidade de ações	Valor justo total atribuído as ações
Ação de performance baseado em condições de mercado	109.328	840
Ação de performance baseado em condições de não mercado	109.328	3.225
Total	218.656	4.065

Nenhuma ação relacionada com a performance foi concedida até o momento, o que deverá ocorrer ao término do período três anos, quando da apuração das metas estabelecidas no programa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi reconhecido R$2.894 (já considerados os encargos) com a apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

28. Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de dezembro de 2020, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da Companhia é de R$132.014.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

28. Seguros--Continuação

- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância assegurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

29. Eventos subsequentes

- Em janeiro de 2021, a Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia, comprou a Hannover Consultoria e Negócios Ltda., empresa que detém 2% de participação no Shopping da Bahia pelo montante de R$28.683.

- Em março de 2021, a Companhia firmou contrato para aquisição de participação adicional de 21,0% no Shopping Leblon no valor aproximado de R$275,1 milhões. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 51,0% no Shopping Leblon. O fechamento da operação está condicionado ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais, incluindo a aprovação pelo CADE.

- Durante os meses de fevereiro e março de 2021 alguns shoppings da Companhia tiveram suas atividades interrompidas em função de decretos municipais relacionados com a pandemia da COVID-19. A Administração aguarda as orientações das autoridades sanitárias e governamentais para a retomada da operação desses empreendimentos. Desde março de 2020, a Companhia vem monitorando de perto a situação da pandemia e refletindo seus impactos em suas demonstrações financeiras quando aplicável. Com relação a esses eventos recentes, que não trazem efeitos em 2020, a administração está avaliando os possíveis impactos, se houverem, em sua posição patrimonial e/ou desempenho de suas operações.

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Conselho de Administração

Renato Feitosa Rique - Presidente
Peter Ballon - Conselheiro
Marcela Drigo - Conselheira
Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira - Conselheiro
Volker Kraft - Conselheiro
Luiz Alves Paes de Barros - Conselheiro Independente
Alexandre Silveira Dias – Conselheiro Independente

Diretoria

Rafael Sales Guimarães - Diretor Presidente
Carlos Alberto Correa - Diretor Financeiro
Daniella de Souza Guanabara Santos - Diretora de Relações com Investidores
Leandro Rocha Franco Lopes - Diretor Operacional
Paula Guimarães Fonseca - Diretora Jurídica
José Manuel Baeta Tomás - Diretor de Integração
Mauro Sérgio Junqueira de Araújo - Diretor de Investimento
Mário João Alves de Oliveira - Diretor de Desenvolvimento e M&A

Alexandre Francisco da Silva
Contador
CRC-1SP235670/O-0

Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM nº 480

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020.

Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020.

Rio de Janeiro, 09 de março de 2021

ANEXO XII

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAA(exp)sf(bra)' à Proposta de Emissão de CRIs da RB Sec; Risco Aliansce

Thu 17 Jun, 2021 - 3:55 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 17 Jun 2021: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(exp)sf(bra)' à proposta da 347ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Sec Companhia de Securitização (RB Sec). O montante da oferta é de até BRL400 milhões, com a possibilidade de lote adicional. A Perspectiva do rating é Estável.

A proposta de emissão é lastreada por debêntures emitidas pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (Aliansce Sonae, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável). Portanto, o rating dos CRIs reflete a qualidade de crédito da Aliasce Sonae. Mais informações no comunicado "Fitch Afirma Rating 'AAA(bra)' da Aliansce Sonae; Perspectiva Estável" publicado no website da Fitch.

Feedback

RATING ACTIONS

ENTITY/DEBT	RATING

FitchRatings

Companhia de Securitizacao 2021-347 (Aliansce)			
• 2021-347	Natl LT	AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable	Expected Rating

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Devedora Refletida na Transação

A Aliansce Sonae é a emissora das obrigações que lastreiam os CRIs. Estes refletem o valor, o prazo de vencimento, os juros e a programação do principal das debêntures, de forma que a operação não esteja exposta a descasamentos. Além da obrigação de pagar os juros e o principal das debêntures, a empresa também é responsável por arcar com todos os custos e despesas da transação e, portanto, o rating da transação reflete o rating da Aliansce Sonae. Os impactos da pandemia de coronavírus são incorporados à classificação da empresa e afetam indiretamente a classificação dos CRIs

Risco de Contraparte Limitado

Os pagamentos das debêntures serão realizados diretamente na conta da transação, domiciliadas no Itaú Unibanco S.A. (Itaú, 'AAA(bra)'/Estável), em nome da RB Sec. Como o pagamento dos CRIs será realizado em até dois dias úteis do recebimento dos pagamentos das debêntures, não há risco adicional para a operação. O banco atuará efetivamente como agente de pagamento, apresentando uma exposição de suporte indireto. A falta da linguagem de substituição para a contraparte e a presença de uma entidade não avaliada pela Fitch nas aplicações financeiras permitidas são mitigadas pela obrigação de a Aliansce reconstituir o fundo de reserva, caso este seja perdido.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

Feedback

FitchRatings

O rating da emissão de CRIs é atrelado à qualidade de crédito da Aliansce Sonae, devedora e garantidora das debêntures que lastreiam as operações.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- O rating foi atribuído no nível máximo da escala nacional da Fitch, e, por este motivo, não pode ser elevado.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito da Aliansce Sonae levaria a um rebaixamento do rating da operação em igual proporção.

Considerando que o único risco relevante da operação deriva da qualidade de crédito da Aliansce Sonae, a Fitch entende que a operação não sofrerá impactos diretos da pandemia de coronavírus. Estes impactos estão incorporados à qualidade de crédito da empresa e afetam indiretamente o rating dos CRis.

EMISSÃO

A proposta de CRIs é lastreada por uma emissão de debêntures da Aliansce Sonae.

Haverá atualização monetária pelo Índice de Preços ao Mercado Amplo (IPCA), e a remuneração dos CRIs será definida em processo de bookbuilding e representará o maior entre valor entre 3,8% ao ano e NTN-B 2028 +0,70% ao ano, refletindo a remuneração das debêntures lastro. Os pagamentos de juros serão mensais e o de principal ocorrerá em uma única parcela no vencimento da emissão, em 2028.

As despesas da operação serão cobertas por um fundo de reserva, constituído por recursos do preço de aquisição das debêntures no montante inicial de BRL200 mil. A devedora será responsável pela reconstituição do fundo, caso este fique abaixo de BRL100 mil.

FitchRatings

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 17 de junho de 2021.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil.

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

Feedback

FitchRatings

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte "Definições de Ratings", na página da Fitch na Internet, no endereço eletrônico:
https://www.fitchratings.com/research/pt/structured-finance/rating-definitions-10-07-2020

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/brasil'.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"), subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (24 de março de 2021);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de2020).

Outra Metodologia Relevante:

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (12 de fevereiro de 2021);

---Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (29 de janeiro de 2020).

FitchRatings

Analista primário
+55 11 4504 2219
bruno.patrocinio@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Vanessa Roveri Brondino
Director
Analista secundário
+55 11 4504 2614
vanessa.roveribrondino@fitchratings.com

Bruno Patrocinio
Analyst
Analista de Monitoramento
+55 11 4504 2219
bruno.patrocinio@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Maria Paula Moreno
Managing Director
Presidente do Comitê
+57 1 484 6775
mariapaula.moreno@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Jaqueline Carvalho
Rio de Janeiro
+55 21 4503 2623
jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

FitchRatings

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 12 Feb 2021) (including rating assumption sensitivity)

Metodologia Global de Finanças Estruturadas (pub. 24 Mar 2021)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

RB Sec Companhia de Securitizacao 2021-347 (Aliansce) -

DISCLAIMER

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS. ALÉM DISSO, AS DEFINIÇÕES E OS TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E AS POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA". A FITCH PODE TER FORNECIDO OUTRO SERVIÇO AUTORIZADO À ENTIDADE CLASSIFICADA OU A PARTES RELACIONADAS. DETALHES SOBRE ESSE SERVIÇO, PARA O QUAL O ANALISTA PRINCIPAL ESTÁ BASEADO EM UMA EMPRESA DA FITCH RATINGS (OU UMA AFILIADA A ESTA) REGISTRADA NA ESMA OU NA FCA, PODEM SER ENCONTRADOS NA PÁGINA DO SUMÁRIO DO EMISSOR, NO SITE DA FITCH.

READ LESS

COPYRIGHT

Feedback

FitchRatings

reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas 'tais como se apresentam', sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é

FitchRatings

Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar os títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para a Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123.), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

READ LESS

SOLICITATION STATUS

FitchRatings

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

Structured Finance: Structured Credit Structured Finance Latin America Brazil

ga('set', '732-ckh-767', 'USER_ID');

Feedback

ALIANSCE
SHOPPING CENTERS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 347ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

LUZ
CAPITAL MARKETS
+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®