



Nova Securitização S.A.

9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

1. PARTES

EMISSORA	Nova Securitização S.A.
CNPJ	08.903.116/0001-42
COORDENADOR LÍDER	Banco Bradesco BBI S.A.
ESCRITURADOR	N/A
MANDATÁRIO	Banco Bradesco S.A.

2. EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	22/10/2013
DATA DE VENCIMENTO	11/10/2028
VOLUME TOTAL EMITIDO	150.000.000
QUANTIDADE DE ATIVOS	150
NÚMERO DE SÉRIES	1

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ESPÉCIE	
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, deduzidas as despesas de estruturação e emissão do CRI, serão utilizados pela Emissora para pagamento do Valor de Cessão à Almeida Junior. A Almeida Junior utilizará o Valor de Cessão para o pagamento de valores devidos no âmbito de reorganização societária realizada pela Almeida Junior.

3. SÉRIES

9ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13J0047298
DATA DE VENCIMENTO	11/10/2028
VOLUME TOTAL EMITIDO	150.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	1.000.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	150
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	DI + 3,50% a.a.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo covenants@pentagonotruster.com.br

4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	9	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
11/01/2017	1.207,32651730	17.365,33975150
13/02/2017	382,51090478	18.299,56521671
13/03/2017	1.185,42806968	13.935,01160139
12/04/2017	1.120,65220106	16.660,93748121
11/05/2017	1.160,38115539	12.872,42878832
13/06/2017	1.224,15344400	16.019,21603588
12/07/2017	1.212,81487844	13.270,88836214
11/08/2017	1.206,58163860	14.127,19958112
13/09/2017	1.199,09646032	13.463,59321880
11/10/2017	1.190,36404669	11.373,29022838
13/11/2017	1.165,20717152	11.580,69676649
13/12/2017	1.154,02210244	11.111,69836369

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

5. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
9	150	150	0	0	0	0	0	0

6. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL**Alterações Estatutárias**

Em AGE, realizada em 10/01/2017, foi aprovada a alteração do artigo 2o do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de alteração do endereço da filial, e inclusão do número da inscrição no cadastro nacional de pessoa jurídica da sede social da Companhia.

Assembleias Geral de Titulares

AGT de 04/08/2017 Encerrar Conta Vinculada Almeida Junior e Conta Vinculada BCS.

Fatos Relevantes

Fato Relevante em 02/05/2017 – Alteração no modo de divulgação dos anúncios sobre atos ou fatos relevantes da Companhia.

Fato Relevante em 02/06/2017 – I) Implementação das Condições Precedentes do Contrato de Compra e Venda de Ações; II) Alienação 100% do capital volante da Companhia de emissão para Ivo Vel Kos.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

7. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSORA*

Não aplicável.

8. GARANTIAS DO ATIVO**8.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)**

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

8.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
--------	----------	-------------------

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo garantia@pentagonotrustee.com.br

9. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS - ANEXO 15 DA ICVM 583/16 C/C ART. 68 , §1º, b da LEI 6.404/76:

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 10 deste relatório
---	-------------------------

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 6 deste relatório
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 7 deste relatório
Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período”	Item 5 deste relatório
Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”	Itens 4 e 5 deste relatório
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”	Não aplicável
Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”	Item 2 deste relatório
Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”	Não aplicável
Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”	Item 10 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”	Item 10 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

10. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário.
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 6 e 8. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas.
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais.
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605



(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro;

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO I**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

(Informações Adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotruster.com.br)

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

CRI

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/6ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 178.635.000,000001
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Coobrigação de Cedente, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária dos Direitos Emergentes e Seguro;
QUANTIDADE DE TÍTULOS	178
DATA DE VENCIMENTO	21/03/2038
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IGPM + 6,25% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/7ª e 8ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 17.999.494,97 e R\$. 1.807.579,03, respectivamente
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Liquidez, Coobrigação da Cedente, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	59 e 6, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	20/09/2023 e 20/05/2024, respectivamente.
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 7,45% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/15ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 85.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Créditos.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	85
DATA DE VENCIMENTO	14/05/2024
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 9,7% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/16ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 36.800.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
QUANTIDADE DE TÍTULOS	36
DATA DE VENCIMENTO	18/06/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 9,90% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/17ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 224.700.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios e Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Aplicações Financeiras.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	224
DATA DE VENCIMENTO	20/12/2031
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 9,96% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/18ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 30.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóvel.
QUANTIDADE DE TÍTULOS	30
DATA DE VENCIMENTO	11/11/2020
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	TR + 10% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/19ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 66.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Seguros Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas e Alienação Fiduciária de imóveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS	220
DATA DE VENCIMENTO	12/11/2026
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	IPCA + 7,40% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605



EMISSORA	NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/23ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 85.000.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Fração dos Imóveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS	85
DATA DE VENCIMENTO	16/06/2026
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	DI + 2,00% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

(Informações Adicionais podem ser obtidas no(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia)

I. Garantia Fidejussória: garantia fidejussória prestada por (i) Jaimes Bento de Almeida Júnior, na forma de aval ou fiança, conforme o caso, nos termos das Cártulas das Notas Promissórias e do Instrumento de Fiança.

II. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

1.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme abaixo descritas, as Fiduciantes cedem e transferem, de forma irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, em benefício do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), do Agente de Notas, em benefício dos titulares de Notas Promissórias e do Bradesco, na qualidade de credor do Financiamento Imobiliário, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei 4.728/1965”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/2004”), e dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514/1997 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), bem como das demais disposições legais aplicáveis (“Cessão Fiduciária”), os seguintes bens e direitos (sendo os direitos de crédito referidos em (a) a (d) abaixo referidos, em conjunto, como “Bens e Direitos Cedidos”):

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

(a) a totalidade dos Recebíveis Locatícios, presentes e futuros, de titularidade das Fiduciantes, relativos ao período compreendido entre 22 de outubro de 2013 a 22 de outubro de 2016 (“Período da Cessão Fiduciária”), relativos a, nesta data:

(i) 43,77% (quarenta e três inteiros e setenta e sete centésimos por cento) dos Recebíveis Locatícios Neumarkt de titularidade da Almeida Junior, correspondentes a 43% (quarenta e três por cento) da totalidade dos Recebíveis Locatícios Neumarkt (“Direitos Creditórios Neumarkt”); e

(ii) 62,50% (sessenta e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) dos Recebíveis Locatícios Camboriú de titularidade da BCS, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos Recebíveis Locatícios Camboriú (“Direitos Creditórios Camboriú” e, em conjunto com os Direitos Creditórios Neumarkt, “Direitos Creditórios Cedidos”);

(b) o produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, descritos no item (a) acima;

(c) todos e quaisquer recursos que venham a ser creditados (i) na Conta Vinculada Neumarkt (conforme abaixo definida), e (ii) na Conta Vinculada Camboriú (conforme abaixo definida) (sendo a Conta Vinculada Neumarkt e a Conta Vinculada Camboriú referidas em conjunto como “Contas Cedidas”), incluindo todos e quaisquer direitos de titularidade das Fiduciantes em relação às Contas Cedidas; e

(d) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pelas Fiduciantes contra o Banco Arrecadador como resultado dos valores depositados nas Contas Cedidas e aos montantes nelas depositados ou a serem depositados, independente de onde se encontrem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária.

1.2. Não estão incluídos na Cessão Fiduciária as receitas decorrentes da cessão de direitos relativos à ocupação do ponto comercial (luvas) das Lojas dos Shoppings Center, bem como as receitas oriundas da exploração dos estacionamentos dos Shoppings Center.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

1.3. A Cessão Fiduciária resulta na transferência à Fiduciária, em benefício do Patrimônio Separado, ao Agente de Notas, em benefício dos titulares de Notas Promissórias e ao Bradesco, em decorrência do Financiamento Imobiliário, da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Bens e Direitos Cedidos, permanecendo a sua posse direta com as Fiduciantes.

(...)

Condição Suspensiva

1.8. Nos termos do artigo 125 do Código Civil a eficácia da presente Cessão Fiduciária está sujeita a ocorrência dos seguintes eventos, cumulativamente (“Condição Suspensiva”):

(a) liberação da Cessão Fiduciária Neumarkt Fiança, constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária Neumarkt Fiança, registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de Osasco sob o n.º 269945 e perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o n.º 0001394306; e

(b) liberação da Cessão Fiduciária Camboriú Fiança, constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária Camboriú Fiança, registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de Osasco sob o n.º 269944 e perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o n.º 1394283.

1.9. A Condição Suspensiva deverá ser atendida da seguinte forma:

(a) obtenção dos termos de liberação devidamente assinados pelo Bradesco, na qualidade de credor da Fiança Bancária (“Termos de Liberação da Cessão Fiduciária Fiança”);

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

(b) apresentação à Securitizadora, ao Agente de Notas e ao Bradesco, do registro dos Termos de Liberação da Cessão Fiduciária Fiança perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de Osasco e o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo; e

(c) apresentação à Securitizadora, ao Agente de Notas e ao Bradesco, do protocolo registro deste Contrato perante os Cartórios de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo e da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. A presente Cessão Fiduciária, bem como as demais Garantias garantem o integral e pontual cumprimento das seguintes obrigações: (i) de todas as obrigações pecuniárias principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras assumidas pelos Locatários Condicionados nos termos dos Contratos de Locação Condicionados; (ii) de todas as obrigações pecuniárias principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras relativas às Notas Promissórias, conforme descritas nas respectivas Cártulas; (iii) de todas as obrigações pecuniárias principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras relativas ao Financiamento Imobiliário, (iv) da obrigação de pagamento das Restituições Parciais do Valor de Cessão, que serão devidas caso seja necessária a realização de restituições parciais do Valor de Cessão à Securitizadora, nos termos do item 2.3.4. do Contrato de Cessão; (v) da obrigação de pagamento do Valor de Recompra Obrigatória Integral, que será devido na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Obrigatória Integral, nos termos do item 4.1. do Contrato de Cessão; (vi) da obrigação de pagamento do Preço de Recompra Facultativa, que será devida caso a Almeida Junior deseje exercer a Opção de Recompra, nos termos do item 4.6. do Contrato de Cessão; e (vii) da Multa Indenizatória, que será devida na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Resolução da Cessão, nos termos do item 5.1. do Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”).”

III. Alienação Fiduciária de Imóveis (Neumarkt):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NEUMARKT E DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

1.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme abaixo descritas, a Fiduciante Neumarkt aliena e transfere, de forma irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, em benefício do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), do Agente de Notas, em benefício dos titulares de Notas Promissórias, e do Bradesco, na qualidade de credor do Financiamento Imobiliário, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei 4.728/1965”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/2004”), e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/1997 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), bem como das demais disposições legais aplicáveis (“Alienação Fiduciária Neumarkt”), a fração ideal de 43% (quarenta e três por cento) do Shopping Neumarkt, (“Fração Alienada Neumarkt”), declarando ser proprietária e legítima possuidora e que, exceto pelo disposto no item 1.5. abaixo, o Shopping Neumarkt encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes.

1.1.1. A Alienação Fiduciária Neumarkt resulta na transferência à Fiduciária, em benefício do Patrimônio Separado, ao Agente de Notas, em benefício dos titulares das Notas Promissórias, e do Bradesco, na qualidade de credor do Financiamento Imobiliário, da propriedade fiduciária e da posse indireta da Fração Alienada Neumarkt, permanecendo a sua posse direta com a Fiduciante Neumarkt.

1.1.2. A Alienação Fiduciária Neumarkt garantirá o fiel, pontual e integral cumprimento de cada uma das Obrigações Garantidas descritas no item 2.1. abaixo, observada a proporção indicada no item 2.2. abaixo.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária da Fração Alienada Neumarkt, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro do presente no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária Neumarkt.

1.3. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante Neumarkt em razão da Alienação Fiduciária Neumarkt.

1.4. A Alienação Fiduciária Neumarkt é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

Condição Suspensiva

1.5. Nos termos do artigo 125 do Código Civil a eficácia da presente Alienação Fiduciária Neumarkt está sujeita a ocorrência da liberação da Alienação Fiduciária Neumarkt Fiança, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Neumarkt Fiança (“Condição Suspensiva”).

1.6. A Condição Suspensiva deverá ser atendida da seguinte forma (a) apresentação, pelo Bradesco e à Fiduciante Neumarkt, na data de assinatura deste Contrato, do termo de liberação relativo ao Contrato de Alienação Fiduciária Neumarkt Fiança (“Termo de Liberação da Alienação Fiduciária Neumarkt Fiança”).

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. A presente Alienação Fiduciária Neumarkt, bem como as demais Garantias garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das seguintes obrigações: (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras assumidas pelo Locatário Condicionado nos termos dos Contratos de Locação Condicionados, (ii) todas as obrigações pecuniárias principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras relativas às Notas Promissórias, conforme descritas nas respectivas Cártulas; (iii) de todas as obrigações pecuniárias principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras relativas ao Financiamento Imobiliário; (iii) da obrigação de pagamento das Restituições Parciais do Valor de Cessão (conforme definida no Contrato de Cessão), que serão devidas caso seja necessário a realização de

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

restituições parciais do Valor de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) à Fiduciária, nos termos do item 2.3.4. do Contrato de Cessão; (iv) da obrigação de pagamento do Valor de Recompra Obrigatória Integral (conforme definido no Contrato de Cessão), que será devido na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Obrigatória Integral (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do item 4.1. do Contrato de Cessão; (v) da obrigação de pagamento do Preço de Recompra Facultativa (conforme definido no Contrato de Cessão), que será devida caso a Fiduciante Neumarkt deseje exercer a Opção de Recompra (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do item 4.6. do Contrato de Cessão; e (vi) da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão), que será devida na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Resolução da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do item 5.1. do Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”).

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo I ao presente Contrato.”

IV. Alienação Fiduciária de Imóveis (Camboriú):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CAMBORIÚ E DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

1.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme abaixo descritas, a Fiduciante Camboriú aliena e transfere, de forma irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, em benefício do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), do Agente de Notas, em benefício dos titulares de Notas Promissórias, e do Bradesco, na qualidade de credor do Financiamento Imobiliário, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei 4.728/1965”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/2004”), e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/1997 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), bem como das demais disposições legais aplicáveis (“Alienação Fiduciária Camboriú”), a fração ideal de 80% (oitenta por cento) do Shopping Camboriú (“Fração Alienada Camboriú”), declarando ser proprietária e legítima possuidora e que, exceto

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

pelo disposto no item 1.5. abaixo, o Shopping Camboriú encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dúvida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, débitos condominiais ou hipotecas, para todos os fins de direito e contratuais entre as Partes.

1.1.1. A Alienação Fiduciária Camboriú resulta na transferência à Fiduciária, em benefício do Patrimônio Separado, ao Agente de Notas, em benefício dos titulares das Notas Promissórias, e do Bradesco, na qualidade de credor do Financiamento Imobiliário, da propriedade fiduciária e da posse indireta da Fração Alienada Camboriú, permanecendo a sua posse direta com a Fiduciante Camboriú.

1.1.2. As Partes desde já se declaram cientes da possibilidade do eventual desmembramento ou subdivisão da matrícula do Shopping Camboriú para refletir as alterações decorrentes do Complexo Comercial Camboriú, sobre a qual a presente Alienação Fiduciária Camboriú não constitui qualquer ônus ou gravame de qualquer natureza. A Fiduciária, o Agente de Notas e o Bradesco manifestam desde já a sua irrevogável e irretroatável aceitação quanto ao eventual desmembramento ou subdivisão mencionada neste item, comprometendo-se a realizar todos os esforços e a firmar quaisquer documentos que sejam necessários para formalização do referido desmembramento ou subdivisão.

1.1.3. A Alienação Fiduciária Camboriú garantirá o fiel, pontual e integral cumprimento de cada uma das Obrigações Garantidas descritas no item 2.1. abaixo, observada a proporção indicada no item 2.2. abaixo.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária da Fração Alienada Camboriú, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro do presente no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Estado Santa Catarina e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária Camboriú.

1.3. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante Camboriú em razão da Alienação Fiduciária Camboriú.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

1.4. A Alienação Fiduciária Camboriú é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

Condição Suspensiva

1.5. Nos termos do artigo 125 do Código Civil a eficácia da presente Alienação Fiduciária Camboriú está sujeita a ocorrência da liberação da Alienação Fiduciária Camboriú Fiança, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Camboriú Fiança (“Condição Suspensiva”).

1.6. A Condição Suspensiva deverá ser atendida mediante a apresentação, pelo Bradesco e à Fiduciante Camboriú, na data de assinatura deste Contrato, do termo de liberação relativo ao Contrato de Alienação Fiduciária Camboriú Fiança (“Termo de Liberação da Alienação Fiduciária Camboriú Fiança”).

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. A presente Alienação Fiduciária Camboriú, bem como as demais Garantias garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das seguintes obrigações: (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras assumidas pelo Locatário Condicionado nos termos dos Contratos de Locação Condicionados, (ii) todas as obrigações pecuniárias principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras relativas às Notas Promissórias, conforme descritas nas respectivas Cártulas; (iii) de todas as obrigações pecuniárias principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras relativas ao Financiamento Imobiliário; (iii) da obrigação de pagamento das Restituições Parciais do Valor de Cessão (conforme definida no Contrato de Cessão), que serão devidas caso seja necessário a realização de restituições parciais do Valor de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) à Fiduciária, nos termos do item 2.3.4. do Contrato de Cessão; (iv) da obrigação de pagamento do Valor de Recompra Obrigatória Integral (conforme definido no Contrato de Cessão), que será devido na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Obrigatória Integral (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do item 4.1. do Contrato de Cessão; (v) da obrigação de pagamento do Preço de Recompra Facultativa (conforme definido no Contrato de Cessão),

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

que será devida caso a Almeida Junior deseje exercer a Opção de Recompra (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do item 4.6. do Contrato de Cessão; e (vi) da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão), que será devida na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Resolução da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do item 5.1. do Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”).

2.1.2. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo I ao presente Contrato.”

*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou do Termo de Securitização, conforme aplicável.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605