TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 15ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta CNPJ nº 02.783.423/0001-50



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada "Emissora"; e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86. neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada "Agente Fiduciário";

Firmam o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, conforme definição abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª série da 2ª emissão da Emissora, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. com a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e com as cláusulas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINICÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

"Agente Fiduciário":

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de

Securitização;

"Amortização Extraordinária":

amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nas hipóteses da cláusula sexta deste

Termo de Securitização;

"Assembleia Geral":

qualquer assembleia geral dos Titulares dos

CRI, a ser realizada de acordo com este Termo

de Securitização;

"B3":

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a

o Central do l

prestar serviços de custódia de ativos escriturais e de liquidação financeira;

"Banco Liquidante":

Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ sob nº 61.820.817/0001-09;

"Boletins de Subscrição":

os boletins de subscrição dos CRI, pelos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;

"CCBI":

"Cédula de Crédito Bancário nº 56015/7" emitida em 25 de agosto de 2017 pela Devedora a favor do Cedente, representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora, cujos recursos deverão integralmente destinados pela Devedora para realização de aumento de capital ou de adiantamento para futuro aumento de capital -AFAC na EMBRAED 28, que tem a Devedora e a RTDR, como únicas sócias: nos termos da CCBL a Devedora e a RTDR deverão fazer com que a EMBRAED 28 utilize a totalidade decorrentes da **CCBI** recursos exclusivamente para realização das unidades residenciais do Empreendimento;

"CCI":

1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente nos termos da Escritura de Emissão, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCBI, conforme extrato constante do anexo I a este Termo de Securitização;

3

"Cedente":

Banco Paulista S.A., acima qualificado;

"Comunicado de Encerramento":

comunicado de encerramento da Oferta Restrita que deverá ser enviado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09:

"Conta Centralizadora":

conta corrente nº 41.445-2, mantida na agência 001 do Banco Paulista S.A. (nº 611), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar por escrito, com prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI. na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos:

"Contrato de Cessão":

"Instrumento de Cessão de Cédula de Crédito Imobiliário", celebrado em 17 de outubro de 2017 entre o Cedente, nessa qualidade, e a Emissora, na qualidade de cessionária;

"Contrato de Distribuição":

"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária, com Esforços Resuritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª série da 2ª emissão da Emissora", celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder em 17 de outubro de 2017, para reger a distribuição dos CRI:

"Contrato de Escrituração e Liquidação": "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários e de Instituição Liquidante", celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante em 17 de outubro de 2017;

"Coordenador Líder":

SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40:

"Créditos Imobiliários":

todos os créditos a vencer decorrentes da CCBI, representados pela CCI, acompanhados

4.

de suas respectivas garantias e demais acessórios, inclusive dos juros remuneratórios incidentes a partir da data de celebração do Instrumento de Cessão (exclusive):

"CRI":

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15^a série da 2^a emissão da Emissora, identificados na cláusula terceira deste Termo de Securitização;

"CRI em Circulação", para fins de quórum:

a totalidade dos CRI, excetuados aqueles de titularidade de Partes Relacionadas à Emissora:

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários:

"Data de Emissão":

para todos os fins, a data de emissão dos CRI será 17 de outubro de 2017:

"Data de Vencimento":

17 de agosto de 2020;

"Devedora":

EMBRAED Empresa Brasileira de Edificações Ltda., sociedade com sede na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50;

"Devedores Solidários":

em conjunto, (i) RTDR; e (ii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, brasileira, casada, empresária, com endereço na cidade de Balneário Camboriú. Estado de Santa Catarina. portadora da Cédula de Identidade RG nº 2.862.844. inscrita no CPF sob o nº 023.946.289-01;

"Dia Útil":

todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

"Documentos da Operação":

(a) a CCBI; (b) os instrumentos que amparam as Garantias; (c) a Escritura de Emissão: (d) o

a Escritura de

Contrato de Cessão; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o Contrato de Escrituração e Liquidação; e (g) este Termo de Securitização;

EMBRAED 28 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9/M, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 15.532.964/0001-58;

a presente emissão de CRI da Emissora, objeto da 15ª série de sua 2ª emissão;

Altere Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização:

"Edifício New York", empreendimento em desenvolvimento na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, no imóvel objeto da matrícula nº 120.368 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, que será composto por 1 (um) bloco de 50 (cinquenta) andares ou 51 (cinquenta e um) pavimentos, formados por planos horizontais, e possuirá 86 (oitenta e seis) apartamentos e 187 (cento e oitenta e sete) vagas de garagem, sendo 123 (cento e vinte e três) vagas simples. 57 (cinquenta e sete) vagas duplas, 6 (seis) vagas triplas e 1 além (uma) vaga quádrupla, Estacionamento G1, Estacionamento Público e 1 (uma) vaga de garagem PNE (área comum);

"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado em 17 de outubro de 2017 pelo Cedente, na qualidade de emitente, e pela Instituição Custodiante;

Banco Paulista S.A., acima qualificado;

"EMBRAED 28":

"Emissão":

"Emissora":

"Empreendimento":

"Escritura de Emissão":

"Escriturador":

"Extrato da CCI":

Extrato da CCI, anexo à Escritura de Emissão, contendo as principais características da CCI;

"Garantias":

as garantias descritas na cláusula oitava deste Termo de Securitização:

"Imóveis":

os imóveis identificados no item 8.1(b) deste Termo de Securitização:

"Instituição Custodiante":

Banco Paulista S.A., acima qualificado:

"Instrução CVM nº 476/09":

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;

"Instrução CVM nº 539/13":

Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;

"Instrução CVM nº 583/16":

Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário;

"Investidores" ou "Titulares dos CRI":

os titulares dos CRI objeto da presente Emissão:

"Investidores Profissionais":

os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9°-A da Instrução CVM n° 539/13;

"IPCA":

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que rege a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, entre outras matérias;

"Lei nº 9.514/97":

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário:

"Obrigações Garantidas":

todas as obrigações, principais e acessórias,

UNSTO STATE

assumidas pela Devedora na CCBI, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários:

"Oferta Restrita":

a oferta pública, com esforços restritos, dos CRI objeto da presente Emissão, realizada no âmbito da Instrução CVM 476/09;

"Partes Relacionadas":

quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, que participem do quadro societário de determinada pessoa ou, ainda, que sejam investidas por ela;

"Patrimônio Separado":

patrimônio constituído, após a instituição do Fiduciário. pelos Créditos Regime decorrentes da CCBI. Imobiliários representados pela CCI, e suas respectivas garantias, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;

"Regime Fiduciário":

regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Resgate Antecipado":

resgate antecipado dos CRI, a ser realizado nas hipóteses da cláusula sexta deste Termo de Securitização;

"RTDR":

RTDR Participações Ltda., sociedade com sede na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina. na Rua 2400, nº 217, sala A, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº

NSTO STO

09.222.901/0001-00:

"Taxa DI":

taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 1 (um) dia útil, denominada Taxa DI Over "Extra Grupo", calculada e divulgada diariamente pela B3, expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

"Termo de Securitização":

o presente Termo de Securitização de Créditos

Imobiliários:

"Valor Nominal Unitário":

valor nominal de cada CRI objeto da Emissão, que será de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão; e

"Vencimento Antecipado":

vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, lastro dos CRI, que poderá ser declarado pelos Titulares dos CRI na ocorrência de hipóteses indicadas na CCBI ou nos instrumentos que amparam as Garantias.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 15ª série de sua 2ª emissão, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.
- 2.2 A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCBI e representados pela CCI, de titularidade da Emissora, foram vinculados aos CRI, com valor nominal total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.
- 2.3 Os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCBI, encontram-se representados pela CCI, emitida pelo Cedente com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.
- 2.4 A CCl se encontra devidamente registrada junto à B3 e custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

Shor

- 2.5 Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora mediante celebração do Contrato de Cessão. A negociação da CCI entre o Cedente e a Emissora foi devidamente formalizada por meio do sistema de negociação da B3.
- 2.6 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, encontra-se registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, conforme a declaração que constitui o anexo VI deste Termo de Securitização.
- 2.7 As características dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI objeto deste Termo de Securitização se encontram descritas e individualizadas no anexo I deste Termo de Securitização, no qual constam as informações exigidas pelo anexo III. item 2, da Instrução CVM nº 414/04.
- 2.8 A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pelo Cedente, mediante débito na conta corrente nº 41.286-7, de titularidade da Devedora, mantida na agência 0001 do Cedente, até o limite dos fundos disponíveis em tal conta, conforme previsto na CCBI.
- 2.9 Os valores referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários, debitados da conta corrente da Devedora, acima indicada, serão transferidos imediatamente pelo Cedente, por meio da B3, à Conta Centralizadora, sendo, então, utilizados para pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado e para amortização dos CRI.
- 2.10 Como acima mencionado, os Créditos Imobiliários decorrem da CCBI, representativa de empréstimo concedido pelo Cedente à Devedora, cujos recursos deverão ser integralmente utilizados pela Devedora, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de seu desembolso à Devedora, para realização de aumento de capital ou de adiantamento para futuro aumento de capital AFAC na EMBRAED 28, que tem a Devedora e a RTDR como únicas sócias. Nos termos da CCBI, a Devedora e a RTDR deverão fazer com que a EMBRAED 28 utilize a totalidade dos recursos decorrentes da CCBI exclusivamente para realização das unidades residenciais do Empreendimento.
- 2.11 Conforme previsto na CCBI, a Devedora deverá apresentar, trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao término do trimestre, relatório de comprovação da destinação dos recursos decorrentes da CCBI à realização do Empreendimento. Tal relatório deverá conter, no mínimo. (a) o cronograma tísico-financeiro das obras e informações sobre o andamento das obras no último trimestre; (b) a identificação dos gastos realizados no período com recursos decorrentes da CCBI; e

gya

- (c) o saldo a utilizar dos recursos da CCBI e a sua destinação pretendida nas obras do Empreendimento.
- 2.12 Ainda nos termos da CCBI, poderá a qualquer tempo ser contratada, às custas da Devedora, empresa ou profissional especializados e independentes para, periodicamente, realizar medições, verificar o andamento das obras do Empreendimento e preparar relatórios a respeito. -
- 2.13 A Devedora deverá também fornecer, mediante solicitação, (a) esclarecimentos e documentos relativos aos relatórios mencionados nos itens acima; e (b) informações adicionais sobre o andamento das obras do Empreendimento e sobre a aplicação dos recursos decorrentes da CCBI.
- 2.14 A Devedora deverá permitir, ainda, mediante prévia comunicação, livre acesso aos canteiros das obras relativas ao Empreendimento.
- 2.15 Na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, e responsável, nos termos da regulamentação em vigor, pela verificação da legalidade e ausência de vícios da operação, o Agente Fiduciário fará as verificações e acompanhamentos necessários para assegurar a destinação dos recursos da CCBI à realização do Empreendimento.
- 2.16 A Instituição Custodiante realizará a custódia dos Documentos da Operação, permanecendo responsável, como depositária, pela sua guarda e conservação.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

- 3.1 Os CRI objeto da presente Emissão são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e possuem as seguintes características:
- a) Emissão: 2^a;
- b) Série: 15^a;
- c) Quantidade de CRI: 80 (oitenta);
- d) Valor Global da Série: R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário de Emissão: R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 1.035 (mil e trinta e cinco dias) dias, ou seja, o período correspondente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;
- g) Juros Remuneratórios: correspondentes à variação acumulada de 125% (cento e vinte e cinco por cento) da Taxa DI ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

Solar

11

- h) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 28 de dezembro de 2017 e o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios devido em 30 de outubro de 2017;
- i) Carência: conforme anexo II ao presente Termo de Securitização:
- i) Regime Fiduciário: sim;
- k) Garantia Flutuante: não;
- 1) Ambiente para Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- m) Data de Emissão: 17 de outubro de 2017;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Data de Vencimento: 17 de agosto de 2020;
- p) Taxa de Amortização: conforme Anexo II:
- g) Garantias: aquelas descritas na cláusula oitava deste Termo de Securitização: e
- r) Coobrigação da Emissora: não.
- 3.2 Os CRI serão nominativos e escriturais, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador com base em informações fornecidas pela B3.
- 3.3 Os CRI serão depositados para: (a) distribuição em 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 e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. O Banco Liquidante atuará, também, como agente registrador dos CRI perante a B3.
- 3.4 A distribuição dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.
- 3.5 Como a distribuição dos CRI será realizada com esforços restritos, está automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Restrita será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ANBIMA, exclusivamente para informar a base de dados, nos termos do artigo 1º, §§1º e 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, e na forma da Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015.

To de junio de 20

- 3.6 A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09 e do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.
- 3.7 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por não mais que 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.
- 3.8 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, em moeda corrente nacional, conforme os respectivos boletins de subscrição, devendo o Investidor Profissional, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição atestando, entre outros, que está ciente de que:
- a) nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI é dispensada de registro na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.
- 3.9 A Oferta Restrita será encerrada em até 60 (sessenta) dias a contar de seu início, na forma do artigo 7°-A da Instrução CVM nº 476/09. O encerramento da Oferta Restrita deverá ser comunicado pelo Coordenador Líder à CVM por meio de envio do comunicado de encerramento, nos termos da regulamentação em vigor e do Contrato de Distribuição.
- 3.10 A Oferta Restrita somente será mantida se a totalidade dos CRI for subscrita e integralizada durante o prazo da oferta. Assim, na hipótese de distribuição parcial dos CRI, os CRI subscritos e integralizados serão resgatados pela Emissora em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de encerramento da Oferta Restrita, em moeda corrente nacional, mediante realização de resgate antecipado dos CRI, sem qualquer correção ou acréscimo.
- 3.11 O encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo a referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09, ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.
- 3.12 Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

July 1

3.13 Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme a definição constante do artigo 9°-B da Instrução CVM nº 539/13, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09. Essa restrição deixará de ser aplicável se a Emissora obtiver o registro da oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, observada a regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- 4.1 Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por valor correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da remuneração, conforme o item 5.2 abaixo, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira subscrição e integralização de CRI (inclusive), e reduzido do valor das eventuais amortizações ou pagamento de juros que possam ter ocorrido até a data da respectiva integralização pelo Investidor.
- 4.2 A integralização dos CRI será realizada por meio da B3.
- 4.3 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento do preço de aquisição da CCI.

CLÁUSULA QUINTA – SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E ENCARGOS DE MORA

- O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitários dos CRI, conforme o caso, acrescido dos juros remuneratórios deverá ser amortizado mensalmente de acordo com o disposto no anexo II ao presente Termo de Securitização. Os juros remuneratórios a serem pagos aos Titulares dos CRI serão calculados a partir da data da primeira subscrição e integralização de CRI (inclusive).
- 5.2 O cálculo dos juros remuneratórios deverá respeitar a fórmula abaixo:

 $J=(Fator DI-1) \times VNb$, onde:

J = Valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

Fator DI = Produtório das taxas DI Over, com uso de percentual aplicado, da data da primeira subscrição e integralização de CRI, incorporação ou último pagamento, se houver, inclusive, até a data de cálculo, pagamento ou vencimento, exclusive, calculado con 8 (oito)

JISTO WANDING

gha.

casas decimais com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

Fator DI =
$$\prod_{k=1}^{n} \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$
, onde:

n = Número de taxas DI over utilizadas:

p = 125,00;

TDI _k = Taxa DI over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme a fórmula:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1, onde :$$

 $DI_k = Taxa DI$ over divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

VNb = Valor nominal unitário de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

Observações:

O fator resultante da expressão $\left(1+\text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório;

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário cumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

TISTO STORY

5.3 As amortizações programadas dos CRI ocorrerão conforme cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas conforme indicado no Anexo II:

$$AM_I = VNe \times TA_I$$

AM_I = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de Emissão ou após incorporação, se houver, considerado com 8 (oito) casas decimais;

 TA_I = Taxa de Amortização da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

$$VNr = VNb - AM_I$$

VNr = Valor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Observações:

- Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNr assume o lugar de VNb.
- 5.4 Os pagamentos das amortizações programadas dos CRI serão realizados na mesma data do recebimento, pela Emissora, dos recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários, desde que tais recursos sejam recebidos pela Emissora até as 14h00 (inclusive). Caso os recursos sejam recebidos pela Emissora após as 14h00 horas, os pagamentos serão realizados no primeiro Dia Útil subsequente, no âmbito da B3, por meio de um "Evento Genérico", sem que haja qualquer acréscimo ou encargo em razão desse prazo, não obstante o envio de documentação complementar para retirada do *status* de inadimplência dos CRI.
- 5.5 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil.
- Na hipótese de mora da Devedora no pagamento dos Créditos Imobiliários, os valores em atraso ficarão sujeitos, além dos juros remuneratórios acima previstos, a (a) juros de mora sobre a totalidade dos valores vencidos e acrescidos da respectiva remuneração, por dia de atraso, calculados de forma exponencial à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e (b) multa contratual de 2% (dois por cento) do valor total então apurado. Uma vez recebidos pela Emissora, tais valores serão entregues aos Titulares dos CRI.

VINSTO ST

5.7 Os Titulares dos CRI farão jus, ainda, a todas as eventuais quantias adicionais, como indenizações ou penalidades, devidas pela Devedora aos credores dos Créditos Imobiliários. Uma vez recebidos pela Emissora, tais valores serão imediatamente entregues aos Titulares dos CRI a título de prêmio.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 6.1 A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado dos CRI na hipótese de antecipação, total ou parcial, do pagamento dos Créditos Imobiliários.
- 6.2 O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários poderá se dar (a) a qualquer tempo, por opção da Devedora, sem qualquer acréscimo, penalidade ou tarifa de liquidação antecipada; ou (b) em decorrência do Vencimento Antecipado da CCBI.
- 6.3 Os valores recebidos a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados, de forma equânime e proporcional, para a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado de todos os CRI, não havendo qualquer preferência entre eles.
- 6.4 A Amortização Extraordinária e o Resgate Antecipado compreenderão a parcela do Valor Nominal Unitário de cada CRI a ser amortizado ou resgatado, acrescida da respectiva remuneração devida desde a data da primeira subscrição e integralização de CRI ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária ou Resgate Extraordinário.
- 6.5 A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária ou, conforme o caso, o Resgate Antecipado dos CRI no primeiro Dia Útil subsequente ao recebimento, pela Emissora, dos recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários, sem que haja qualquer acréscimo em razão desse prazo.
- 6.6 Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, de acordo com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários. Essa nova tabela de amortização substituirá, mediante aditamento a este Termo de Securitização, aquela constante do anexo II. Tal aditamento será celebrado sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

17

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 7.1 A Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes relacionados à Emissão ou à Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis por meio de comunicação por escrito.
- 7.2 A Emissora se obriga ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20° (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.
- 7.3 O relatório mensal acima referido deverá incluir, entre eventuais outras informações:
- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) Data de Vencimento dos CRI;
- e) valor pago aos Titular dos CRI no mês;
- f) valor recebido da Devedora ou dos Devedores Solidários:
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- h) tabela de amortização vigente (elaborada de acordo com o anexo II);
- i) listagem das parcelas pré-pagas, se houver, indicando a data do referido prépagamento e montante antecipado (se não integral); e
- j) indicação dos montantes eventualmente pagos pelos Devedores Solidários, se houver.
- 7.4 A Emissora se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

- 7.5 A Emissora se obriga, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação. a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; e (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões relevantes da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados.
- 7.6 As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso a informações sobre a gestão dos Créditos Imobiliários.
- 7.7 Sempre que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer fato ou evento que, nos termos da CCBI ou dos instrumentos que amparam as Garantias, permita a declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora informará o Agente Fiduciário. Sempre que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer fato ou evento que, nos termos da CCBI ou dos instrumentos que amparam as Garantias, permita a declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário deverá transmitir prontamente tal informação aos Titulares dos CRI e convocar Assembleia Geral para que os Titulares dos CRI decidam se desejam ou não declarar o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários.
- 7.8 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.
- 7.9 A Emissora declara, ainda, que:
- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- b) a custódia da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- c) a escrituração dos CRI será realizada pelo Escriturador;
- d) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente:
- e) os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

- f) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- g) este Termo de Securitização constitui obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- h) preparará suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76. e com as regras emitidas pela CVM;
- i) submeterá suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- j) divulgará suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- k) manterá os documentos mencionados no subitem "j" em sua página na rede mundial de computadores por um prazo de 3 (três) anos;
- 1) observará as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- m) divulgará em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário;
- n) fornecerá as informações exigidas pela legislação e regulamentação em vigor, bem como aquelas solicitadas pela CVM e demais órgãos governamentais:
- o) divulgará em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data de seu recebimento, observado, ainda, o prazo previsto no subitem "k" acima: e
- p) dará ciência ao Agente Fiduciário da realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, bem como lhe disponibilizara suas cópias.

7.10 A Emissora se compromete a informar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

7.11 A Emissora se obriga a disponibilizar ao Agente Fiduciário todos os documentos e informações em seu poder que sejam necessários para assegurar o cumprimento dos deveres impostos ao Agente Fiduciário, incluindo, entre outros, aqueles necessários à elaboração do relatório anual exigido pela Instrução CVM nº 583/16, que deverão ser disponibilizados ao Agente Fiduciário até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para envio do referido relatório à CVM.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

- 8.1 Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes Garantias:
- a) obrigação solidária dos Devedores Solidários, conforme prevista na CCBI:
- b) alienação fiduciária de Imóveis localizados na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, de propriedade da Devedora, objeto das matrículas abaixo identificadas, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, devidamente registrada nas referidas matrículas em 27 de setembro de 2017, conforme abaixo, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 56015/7-002", celebrado em 25 de agosto de 2017:

Imóvel 1					
Matrícula	Tipo	Registro			
51.472	apartamento	R.5-51472			
51.501	vaga de garagem simples	R.5-51501			
51.502	vaga de garagem dupla	R.5-51502			

Imóvel 2		
Matrícula	Tipo	Registro
51.474	apartamento	R.5-51474
51.575	vaga de garagem tripla	R.5-51575

Imóvel 3				
Matrícula	Tipo	Registro		
51.475	apartamento	R.5-51475		
51.539	vaga de garagem tripla	R.5-51539		

Imóvel 4				
Matrícula	Tipo	Registro		
51.476	apartamento	R.5-51476		
51.577	vaga de garagem simples	R.5-51577		
51.613	vaga de garagem dupla	R.5-51613		

Imóvel 5



Matrícula	Tipo	Registro		
51.477	apartamento	R.5-51477		
51.542	vaga de garagem dupla R.5-51542			
51.541	vaga de garagem simples	R.5-51541		

Imóvel 6				
Matrícula	Tipo	Registro		
53.933	apartamento	R.4-53933		
51.592	vaga de garagem simples	R.5-51592		
51.578	vaga de garagem dupla	R.5-51578		

Imóvel 7		
Matrícula	Tipo	Registro
53.934	apartamento	R.4-53934
51.497	vaga de garagem simples	R.5-51497
51.486	vaga de garagem dupla	R.5-51486

lmóvel 8		
Matrícula	Tipo	Registro
53.938	apartamento	R.4-53938
51.485	vaga de garagem tripla	R.5-51485
51.480	vaga de garagem tripla	R.5-51480

- c) cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário CDB emitido pelo Cedente, com valor nominal de R\$710.000,00 (setecentos e dez mil reais), e vencimento em 17 de agosto de 2020, de titularidade da Devedora, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário CDB nº 56015/7-001", celebrado em 25 de agosto de 2017.
- 8.2 Adicionalmente, para facilitar a amortização e/ou liquidação dos valores devidos em razão da emissão da CCBI, foi constituído um fluxo de liquidez, nos termos previstos na CCBI, decorrente de direitos creditórios da Devedora oriundos da venda de unidades de empreendimentos imobiliários que estão sendo ou virão a ser desenvolvidos, o qual, para fins deste Termo de Securitização, também integra o conceito de "Garantias".
- 8.3 Sempre que o valor dos Imóveis, considerados conjuntamente, for superior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Devedora terá o direito de requerer, e os Titulares dos CRI não poderão obstar, a liberação da alienação fiduciária um Imóvel, à escolha da Devedora. Tal liberação estará condicionada à contínua observância dos citados 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas e não ocorrerá caso não haja um Imóvel que isoladamente possa ser liberado e que ainda permita a manutenção de tal percentual mínimo de garantia. A liberação deverá ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da solicitação da Devedora, formulada por escrito.

Todas as despesas decorrentes da liberação de Imóveis deverão ser pagas pela Devedora. O Agente Fiduciário fica autorizado a, independentemente de qualquer consulta ou aprovação dos Titulares dos CRI, proceder à liberação de Imóveis, nos termos indicados acima e observado o disposto nos pertinentes Documentos da Operação.

- 8.4 Caso necessária, a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias serão efetuadas pelo Cedente em conjunto com o Agente Fiduciário, com assessoria de advogados especializados, observado o disposto no item 13.2(a) abaixo.
- 8.5 Os termos e condições aplicáveis às Garantias, inclusive as condições para reforço e liberação e seu modo de execução, estão descritos nas cláusulas específicas dos Documentos da Operação.
- 8.6 Além das Garantias acima descritas, foi constituído o Patrimônio Separado e o Regime Fiduciário. Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de coobrigação da Emissora.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 9.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e seus acessórios, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.
- 9.2 Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança e/ou execução dos Créditos Imobiliários e de suas respectivas garantias serão direcionados à Conta Centralizadora e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.
- 9.3 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as respectivas garantias 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 responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
- 9.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de

pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

- 10.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que, nos termos da legislação e regulamentação pertinentes, inclusive da Instrução CVM nº 583/16, e deste Termo de Securitização, competem ao agente fiduciário dos CRI.
- 10.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:
- a) é instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e tem por objeto social a administração e/ou a custódia de bens de terceiros;
- b) encontra-se devidamente cadastrado perante a CVM e habilitado ao exercício da função de agente fiduciário da Emissão dos CRI;
- c) aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- d) não se enquadra em nenhuma das situações previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, observado, inclusive, o disposto no §4º desse mesmo artigo;
- e) não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Lei nº 6.404/76 e a Instrução CVM nº 583/16;
- f) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação específicas e neste Termo de Securitização;
- g) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;

No sto

- h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- i) não tem qualquer ligação com a Emissora ou com a Devedora, ou sociedades coligadas, controladas, controladoras da Emissora ou da Devedora ou integrantes do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- j) verificou que as Garantias são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão, observados os termos, condições e limites mínimos previstos nos Documentos da Operação, e se encontram devidamente formalizadas, sendo exequíveis;
- k) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias contidas neste
 Termo de Securitização; e
- verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

10.3 A Emissora informa que o Agente Fiduciário já atua como agente fiduciário das seguintes emissões da Emissora:

Valor Mobiliário	Valor da Emissão (RS)	Série	Quant, Emitida	Garantias (além do Patrimônio Separado e Regime Fiduciário)	Vencimento	Taxas de Juros	Inadimple mento no Periodo
CRI - 3" e	Lo 700 000 00	3ª	9	- devedores solidários; - alienação fiduciária de imóveis; e - fluxo de liquidez	20/06/2018	120% da DI	NÃO HOUVE
4ª Séries da 2ª Emissão	10.500.000.00	4ª	1	- devedores solidários; - alienação fiduciária de imóveis; e - fluxo de liquidez.	20/06/2018	120% da DI	NÃO HOUVE
CRI - 5ª e	14 200 000 00	5"	15	- devedores solidários; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de CDB; e - fluxo de liquidez	08/10/2018	127% da DI	não Houve
6ª Séries da 2ª Emissão	16.300.000,00	6ª	I	- devedores solidários; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de CDB; e - fluxo de liquidez	08/10/2018	127% da DI	NÀO HOUVE
CRI - 7ª Série da 2ª Emissão	18.500.000.00	7:1	10	- alienação fiduciária de imóvel; - fiança dos garantidores; e - coobrigação do cedente	10/09/2021	tРСА + 12% а.а.	NÀO HOUVE
CRI - 8" Série da 2" Emissão	25.000.000,00	8ª	50	 alienação fiduciária de imóveis; e cessão fiduciária de 	18/03/2019	116% da DI	NÃO HOUVE

TISTO DE LE

				CDB			
CRI - 9ª Série da 2ª Emissão	15.500.000,00	9a	31	- devedores solidários; - alienação fiduciária de imóvel; - cessão fiduciária de CDB; e - fluxo de liquidez	09/09/2019	i 25% da Dl	NÃO HOUVE
CRI - 10ª Série da 2ª Emissão	8.500.000,00	10"	17	- coobrigação; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de recebíveis; e - fundo de reserva	31/10/2021	IPCA + 14% a.a.	NÃO HOUVE
CR1 - 11 ^a Série da 2 ^a Emissão	8.500.000,00	11°	17	- coobrigação; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de recebíveis; e - fundo de reserva	31/10/2021	IPCA + 14% a.a.	NÃO HOUVE
CRI - 12 ⁿ Série da 2 ⁿ Emissão	8.000.000.00	12"	16	 coobrigação; alienação fiduciária de imóveis; cessão fiduciária de recebiveis; fundo de reserva 	31/10/2021	1PCA + 14% a.a.	NÃO HOUVE
CRA - 1ª Série da 1ª Emissão	15.000.000,00	la.	30	- cessão fiduciária de direitos creditórios; - coobrigação e aval; e - cessão fiduciária de CDB - cossão fiduciária de	03/09/2018	125% da DI	NÃO HOUVE
CRA - 2ª Série da 1ª Emissão	45.500.000,00	2"	91	- cessão fiduciária de direitos creditórios: - cessão fiduciária de CDB - cessão fiduciária de	26/07/2020	122% da DI	NÃO HOUVE
CRA - 3ª Série da 1ª Emissão	24.500.000,00	3"	98	- cessão fiduciária de direitos creditórios; - cessão fiduciária de CDB - cossão fiduciária de	26/07/2020	122% da DI	NÃO HOUVE
CR1 - 13 ^a Série da 2 ^a Emissão	12.000.000,00	13"	24	- coobrigação; - alienação fiduciária de imóveis; - cessão fiduciária de CDB	26/12/2019	120% da DI	NÃO HOUVE
CRI - 14ª Série da 2ª Emissão	25.000.000,00	14ª	50	- coobrigação; - alienação fiduciária de imóveis; -cessão Fiduciária de Recebíveis; -fundo de Reserva	06/10/2022	IPCA + 12% a.a.	não Houve:

- 10.4 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, entre outras funções previstas na regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização:
- a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) 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 próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- c) renunciar à função de agente fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar

- a imediata convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa ordem toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar a regular constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos previstos nos pertinentes Documentos da Operação;
- f) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- g) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira. abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços, com base, entre outras, em informações que lhe sejam disponibilizadas pelo Escriturador;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à administração do Patrimônio Separado e das Garantias afetadas ao Patrimônio Separado;
- j) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência, da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- k) calcular mensalmente, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época, e extinção do Regime Fiduciário;
- m) convocar, quando entender necessário ou quando tal convocação lhe for atribuída por este Termo de Securitização ou pela regulamentação em vigor. a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, respeitadas as regras previstas neste

 \mathcal{W}

Vac 5

Termo de Securitização e aquelas relacionadas a assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76:

- n) de acordo com instruções dos Titulares dos CRI, e observado o disposto na CCBI e nos instrumentos referentes às Garantias, (i) declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; e (ii) exigir o pagamento, pela Devedora, dos valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários e excutir as Garantias, se necessário:
- o) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer.
- 10.5 O Agente Fiduciário receberá, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, o valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), a ser pago em parcelas bimestrais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 10 (décimo) Dia Útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização e os demais pagamentos nas mesmas datas dos bimestres subsequentes, até o vencimento da operação. As parcelas serão atualizadas na menor periodicidade admitida em lei pelo IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, desde a data do pagamento da primeira parcela até a data do pagamento de cada parcela, calculados *pro rata die* se necessário.
- 10.6 Todos os valores devidos ao Agente Fiduciário pelo desempenho de seus deveres e atribuições deverão ser pagos líquidos dos impostos incidentes (gross-up). Desta forma, os pagamentos das remunerações devidas serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer IRFF, bem como quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.
- 10.7 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas referidas na cláusula décima terceira, as quais serão pagas conforme previsto em tal cláusula.
- 10.8 Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer das parcelas de remuneração previstas no item 10.5, os valores devidos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

- 10.9 Caso, após o vencimento dos CRI, o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, o Agente Fiduciário fará jus à remuneração prevista no item 10.5, acima, calculada e devida proporcionalmente ao período de atuação do Agente Fiduciário.
- 10.10 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer dos eventos acima referidos, conforme deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, que elegerá o novo agente fiduciário e aprovará o valor e as condições de pagamento de sua remuneração, a ser convocada e realizada de acordo com a seção III da Instrução CVM nº 583/16 e, no que não conflitar com tal norma, com o disposto neste Termo de Securitização.
- 10.11 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de titulares de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em Assembleia Geral; e
- c) pelo voto de titulares de mais da metade dos CRI em Circulação, em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97, bem como das incumbências mencionadas neste Termo de Securitização.
- 10.12 O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 10.13 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.
- 10.14 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os Titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização ou na legislação ou regulamentação em vigor.

10.15 Sem prejuízo de suas obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se a tão somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de 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. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido deste Termo de Securitização, ou da legislação ou regulamentação aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 11.1 Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora; ou, ainda (b) qualquer das hipóteses previstas no item 11.4 abaixo, o Agente Fiduciario deverá realizar de forma imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado constituído, entre outros, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCl, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.
- 11.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.
- 11.3 A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, 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.
- 11.4 Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme os itens 11.1 a 11.3 acima:
- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de falência da Emissora, não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;

30

- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.
- 11.5 A ocorrência de qualquer dos eventos acima elencados deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA CERAL DOS TITULARES DOS CRI

- 12.1 As decisões das Assembleias Gerais, que terão por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.
- 12.2 São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: (a) remuneração e amortização dos CRI; (b) declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários; (c) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (d) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (e) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (f) substituição de quaisquer prestadores de serviços relacionados à presente Emissão; e (g) outros atos ou medidas que afetem ou possam afetar os CRI, entre outros.
- 12.3 A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:
- a) pelo Agente Fiduciário:
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou

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

(B)

- 12.4 A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira de tais convocações publicada com antecedência de 12 (doze) dias, no mesmo jornal em que a Emissora publica as suas informações societárias.
- 12.5 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.
- 12.6 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.
- 12.7 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.8 A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 12.9 As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral. A modificação de condições dos CRI e/ou a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI devem ser aprovadas mediante deliberação de Titulares de CRI que representem, pelo menos, a maioria absoluta dos CRI em Circulação.
- 12.10 A cada CRI corresponderá 1 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.
- 12.11 Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, bem como aqueles que não se enquadrem na definição de CRI em Circulação.
- 12.12 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

12.13 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada e instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS

- 13.1 As despesas abaixo serão de responsabilidade do Cedente, devendo ser pagas diretamente pelo Cedente. Em caso de não pagamento diretamente pelo Cedente, tais despesas serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Todas as despesas abaixo relacionadas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pelo Cedente e, conforme aplicável, pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado:
- a) despesas com a gestão, cobrança ordinária, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- despesas com depósito dos CRI e de sua distribuição na B3, e com a contratação de terceiros especialistas para prestação dos serviços de agente fiduciário, coordenador líder, escrituração, liquidação, registro e custódia;
- despesas razoáveis que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (como, por exemplo, editais de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, atas de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias; e
- d) eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado.

- 13.2 As despesas abaixo serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, devendo ser pagas diretamente pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Todas as despesas abaixo relacionadas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado:
- a) despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou para a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias que, proporcionalmente, integram do Patrimônio Separado, as quais incluem, entre outras, os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia para cobertura do risco de sucumbência;
- b) perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo encargos e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão ou dos CRI, desde que não previstas no item 13.1 acima, e exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora, do Cedente, do Agente Fiduciário ou de outros prestadores de serviços da operação, ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; (ii) forem de responsabilidade da Devedora e/ou dos Devedores Solidários, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e/ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora, dos Devedores Solidários, ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores ou agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
- c) demais despesas que, de acordo com a lei ou com a regulamentação aplicável, forem de responsabilidade do Patrimônio Separado, desde que não previstas no item 13.1 acima.
- 13.3 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1 e/ou 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado, preferindo aos pagamentos relativos aos CRI na ordem de pagamento.

13.4 Sem prejuízo do disposto acima, são também de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

Water St.

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI não compreendidas nos itens 13.1 e 13.2 acima: e
- b) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, por exemplo, aqueles mencionados na cláusula décima quarta abaixo, conforme aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

- 14.1 Os Titulares do CRI estão sujeitos a todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, conforme aplicáveis, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo necessariamente consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.
- 14.2 O CRI, como regra geral, recebe o tratamento fiscal aplicável aos títulos de renda fixa, até por ser um título dessa natureza.
- 14.3 Entretanto, na legislação que regulamenta a tributação dos rendimentos e ganhos de capital na alienação dos CRI, existem regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação: pessoa física jurídica, fundos de investimento e de previdência complementar, instituição financeira, sociedade de seguro, previdência e capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, pessoas jurídicas isentas ou imunes e investidores não residentes.
- 14.4 Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas e Físicas e Imposto de Renda Retido na Fonte:

(a.1) Pessoas Físicas Residentes

- (a.1.1) Nos termos do inciso II, do artigo 3°, da Lei n° 11.033/04, os rendimentos decorrentes dos CRI detidos por investidores pessoas físicas residentes são isentos do imposto de renda das pessoas físicas IRPF e do Imposto de Renda Retido na Fonte IRRF.
- (a.1.2) O parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estendeu a isenção acima referida também aos eventuais ganhos de capital auferidos por pessoas físicas em decorrência de alienação de CRI.

(a.2) Pessoas Jurídicas Residentes no País

J1510

(a.2.1) Os rendimentos auferidos pelas pessoas jurídicas residentes detentoras de CRI deverão sofrer retenção na fonte dependendo do prazo do investimento, de acordo com a tabela abaixo. O imposto retido nesse caso não será definitivo e sim uma mera antecipação.

Prazo das aplicações	Alíquota
até 180 dias	22,5%
entre 181 e 360 dias	20%
entre 361 e 720 dias	17,5%
mais de 720 dias	15%

- (a.2.2) Por se configurar como uma mera antecipação do imposto devido, cada pessoa jurídica deverá considerar o montante recolhido na apuração de seu lucro real ou presumido. A carga total a título de Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas IRPJ, que é cobrado em uma alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento) das sociedades ou entidades que perceberem os rendimentos do CRI, dependerá de uma série de variantes, tais como regime de apuração (*e.g.*, lucro real, presumido, etc.), objeto social e lucro tributável.
- (a.2.3) Relativamente aos ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas residentes no caso de alienação do investimento, a questão que se coloca é se tais ganhos serão tratados como rendimentos que estão sujeitos à tributação/retenção regressiva não definitiva seguindo as alíquotas aplicáveis para os rendimentos de renda fixa, na mesma forma da tabela apresentada anteriormente, ou, alternativamente, um ganho de capital a ser apurado de acordo com a realidade de cada pessoa jurídica. Caso haja dúvida a esse respeito, também é recomendável que um assessor tributário seja consultado.
- (a.2.4) Há algumas situações especiais nas quais a legislação prevê a dispensa da aplicação do IRRF, tais como nos rendimentos auferidos por fundos de investimento e de previdência complementar, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil.
- (a.2.5) As entidades isentas estão sujeitas a tributação de forma exclusiva e definitiva na fonte com base nas alíquotas regressivas apresentadas anteriormente, já as entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, essas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532/97, em seu artigo 12, parágrafo 1°, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variáve. Atualmente,

M 6 3

esse dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

(a.3) Pessoas Físicas e Jurídicas Não Residentes no País

- (a.3.1) Para os investidores não residentes aplica-se o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos líquidos percebidos pelos residentes no país, assim como determina o artigo 78 da Lei nº 8.981/95. Ressalte-se que os investimentos em CRI realizados por pessoas físicas residentes em países com tributação favorecida são também isentos do imposto de renda quanto à tributação de seus rendimentos.
- (a.3.2) No entanto, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com a Resolução CMN nº 4.373/14. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil. tais como em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado (e.g., B3) etc., são isentos de tributação. Em relação aos investidores oriundos de residentes em países com tributação favorecida, há incidência do imposto de renda de acordo com as regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no país.
- 14.5 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social COFINS:
- (a) Como regra geral, os rendimentos e ganhos relativos ao CRI deverão ser tributados pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido CSLL à alíquota de 9% (nove por cento) em uma base de cálculo similar à do IRPJ.
- (b) A Contribuição ao Programa de Integração Social PIS e a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social COFINS incidem sobre o faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por ela auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.
- (c) Na maioria dos casos, o PIS e a COFINS se apurados no regime da não-cumulatividade são tributos impostos a uma alíquota combinada de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), sendo que em alguns casos a legislação tributária permite o desconto de créditos. Já se tais contribuições forem apuradas no regime cumulativo, haverá uma imposição de uma alíquota combinada de menor grandeza (i.e., 3,65%), entretanto, sem a possibilidade para desconto de créditos.





- (d) Nas pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros do CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.
- (e) Em contrapartida, é provável que os rendimentos e ganhos conexos com os CRI aos investidores pessoas jurídicas que não realizem atividades correlatas com aquelas desenvolvidas por instituições financeiras e congêneres sejam enquadradas como receita financeira.
- (f) Ressalte-se que, desde 1º de julho de 2015, por força do artigo 1º do Decreto nº 8.426/15, que revogou o Decreto nº 5.442/15, incide PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, sobre as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa das referidas contribuições.
- (g) Já as pessoas jurídicas sujeitas à cumulatividade das contribuições, como aquelas tributadas pelo lucro presumido, em teoria não estariam sujeitas às contribuições em destaque em face da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pelo inciso XII do artigo 79 da Lei nº 11.941/09.
- 14.6 Imposto sobre as Operações Financeiras IOF:

(a) IOF – Títulos ou Valores Mobiliários

(a.1) A incidência do IOF — Títulos ou Valores Mobiliários é determinada pela aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Entretanto, no caso de operação com CRI. os investimentos não estão sujeitos ao pagamento do IOF — Títulos ou Valores Mobiliários, por conta da instituição da alíquota de 0% (zero por cento) para tais operações, conforme estabelecido pelo Decreto nº 7.487/11, o qual modificou o Decreto 6.306/07, diploma regulamentador do imposto. Alertamos, contudo, que por se tratar de tributo que exerce importante papel extrafiscal, sua incidência e alíquota poderão ser alteradas de forma automática por meio de Decreto do Poder Executivo.

(b) IOF - Câmbio

(b.1) O IOF na modalidade câmbio é imposto sobre as operações atinentes à liquidação de contratos de câmbio.

(b.2) Nesse particular, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais não estão sujeitos ao pagamento do IOF/Câmbio em virtude da alíquota desse imposto atualmente ser 0% (zero por cento), conforme alterações promovidas pelos Decretos nº 8.023/13. nº 7.683/12 e nº 8.325/14, os quais também modificaram o Decreto nº 6.306/07. A exemplo do comentado para o IOF — Títulos ou Valores Mobiliários, por exercer função extrafiscal, esse imposto poderá ser modificado a qualquer tempo pelo Poder Executivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1 As divulgações de fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizadas mediante publicação no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1 O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DECLARAÇÕES ADICIONAIS

- 17.1 Além das declarações prestadas no presente Termo de Securitização, os anexos III, IV, V e VI contêm, respectivamente, declarações do Coordenador Líder, da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante.
- 17.2 A Emissora e o Agente Fiduciário declaram individualmente, para todos os fins e efeitos, que verificaram a legalidade e a ausência de vícios desta operação, além de terem agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - COMUNICAÇÕES

18.1 Todas as comunicações relativas a este Termo de Securitização serão consideradas válidas a partir de sua entrega nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

a) Se para a Emissora:Altere Securitizadora S.A.



Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros

01452-002 - São Paulo/SP

At.: Alexandre Gomide Tel.: (11) 3299-2323

Fax: (11) 3299-2260

E-mail: alexandre@alteresec.com.br

b) Se para o Agente Fiduciário:

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar

04530-001- São Paulo - SP

At.: Nelson Santucci Torres

Tel.: (11) 3048-9943 Fax: (11) 3048-9888

E-mail: fiduciario@slw.com.br

18.2 Todas as comunicações relativas a este Termo de Securitização deverão ser feitas por escrito e serão consideradas recebidas: (a) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (b) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (c) no caso de comunicações feitas por fax, telegrama ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado. Na hipótese referida no item (c) acima, os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

- 19.1 O investimento em CRI envolve diversos riscos que deverão ser analisados de forma independente pelo potencial Investidor. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente este Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos no investimento nos CRI:
- a) <u>Direitos dos credores da Emissora</u>: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada con relação ao

TISTO SE

tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, 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 acessórios e recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Pagamento condicionado e descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora b) para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação ou execução das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem não ocorrer, ou podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou mesmo não pagamento dos CRI. Além disso, é possível que haja despesas a serem suportadas pelo Patrimônio Separado, conforme previstas neste Termo de Securitização e/ou na legislação ou regulamentação em vigor, que podem reduzir o valor disponível para realização dos pagamentos aos Investidores. Após o recebimento dos recursos acima referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar à pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos Investidores;



- Riscos financeiros: há 3 (três) espécies principais de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A primeira espécie encontrase presente na estrutura em função da remuneração prevista para os CRI que está sujeita a oscilações no decorrer do prazo total dos CRI. A segunda espécie poderá ocorrer em virtude do fato de que a capacidade de pagamento da operação tem como principal fonte de receita os Créditos Imobiliários, cujo pronto pagamento pode sofrer reveses e não ocorrer como esperado. Por fim. a terceira espécie encontra-se presente em função do fato de que o mercado de CRI ainda é muito recente.
- d) Risco tributário: pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Cita-se, como exemplo, o fato de que atualmente os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.
- e) <u>Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado</u>: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação desses eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI:
- f) <u>Risco decorrente de ações judiciais</u>: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Devedores Solidários, nas esferas cível, administrativa, fiscal e trabalhista;
- g) Risco de insuficiência da garantia real imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis objeto da alienação fiduciária constituída em garantia da CCBI, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não

exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis, bem como à respectiva depreciação e obsolescência;

- h) Risco em função da dispensa de registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- 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. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos para exigir-se o cumprimento do disposto nos Documentos da Operação;
- Questionamento sobre os Juros Remuneratórios: segundo a Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça, é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias. Em caso de eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário, e este poderá decidir que a Taxa DI não é válida como critério de remuneração da CCBI, afetando os CRI. Eventualmente, o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice ou critério para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice ou critério, este poderá conferir aos Titulares dos CRI remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para os CRI.
- Risco da deterioração dos Créditos Imobiliários: os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, constituindo-se o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos contra a Devedora, decorrentes da CCBI, que compreende juros remuneratórios e outros eventuais encargos e penalidades contratuais ou legais, bem como suas garantias e demais acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização Adepende do

recebimento das quantias devidas em função da CCBI em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações;

- l) Risco da situação patrimonial e financeira dos Devedores Solidários: uma vez que os Devedores Solidários possuem a obrigação solidária de honrar as Obrigações Garantidas, os CRI estão sujeitos a risco de crédito relativo também à situação patrimonial e financeira dos Devedores Solidários, já que existe a possibilidade de os Devedores Solidários deixarem de arcar com as obrigações por eles assumidas, em decorrência, entre outros, de eventual dificuldade financeira que estes venham a experimentar:
- m) Riscos decorrentes do setor imobiliário: a Devedora atua no ramo da construção civil e incorporação imobiliária, o qual é cíclico e significativamente influenciado por mudanças nas condições econômicas locais e internacionais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais; (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda: e (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderão flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas na CCBI;

- n) Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável;
- o) <u>Baixa liquidez no mercado secundário</u>: atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular de 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;

Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, os CRI ficarão impedidos de serem negociados no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares dos CRI.

- p) Risco relativo à não adequação do lastro da CCI: a CCI, vinculada à presente Emissão de CRI, representa créditos decorrentes da CCBI. A CCBI foi representada por CCI uma vez que os recursos obtidos pela Devedora em razão do empréstimo representado pela CCBI deverão ser utilizados pela Devedora, conforme obrigação assumida por esta, exclusivamente para desenvolvimento do Empreendimento, por meio da EMBRAED 28. Entretanto, tendo em vista que as cédulas de crédito bancário não são, em sua essência, instrumentos destinados a gerar créditos de natureza imobiliária, a CCBI pode, eventualmente, vir a ser descaracterizada como instrumento apto a ser representado pela CCI, que, por sua vez, deixará de ser instrumento apto a lastrear os CRI. Neste caso, o tratamento tributário atinente às operações de CRI e aos seus respectivos rendimentos poderá deixar de ser aplicado à presente operação, podendo importar em majoração da carga tributária experimentada pelos Titulares dos CRI;
- q) Risco quanto à destinação dos recursos da CCBI: muito embora a Devedora tenha expressamente se obrigado a utilizar os recursos advindos da CCBI exclusivamente para fins de desenvolvimento do Empreendimento, há o risco de utilização indevida de tais recursos, hipótese em que poderá ocorrer a descaracterização da CCBI como instrumento hábil a ser representado pela CCI, que, por sua vez, poderá ser descaracterizada como lastro adequado para a presente emissão de CRI. Neste caso, o tratamento tributário atinente às operações de certificados de recebíveis imobiliários e aos seus respectivos rendimentos poderá deixar de ser aplicado à presente operação, gerando majoração da carga tributária experimentada pelos Titulares dos CRI;
- r) Prestadores de serviços dos CRI: a Emissora contratou diversos prestadores de serviços para a realização de atividades no âmbito da Oferta Restrita e da emissão dos CRI. Caso qualquer desses prestadores de serviços não preste serviços com a qualidade esperada, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado;

s) Riscos associados à guarda dos Documentos da Operação: a Emissora contratou

(310)

a Instituição Custodiante para realizar a guarda dos Documentos da Operação. A eventual perda e/ou extravio dos Documentos da Operação poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares dos CRI, dificultando, atrasando ou até mesmo impedindo o exercício de seus direitos como credores;

- t) Risco quanto à custódia da CCI: conforme previsto na Escritura de Emissão. a CCI ficará sob a custódia do Cedente, ou seja, da própria instituição que realizou a operação de crédito que deu origem à CCBI e emitiu a CCI. Esse fato pode eventualmente colocar o Cedente em posição de conflito de interesses; e
- u) <u>Demais riscos</u>: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1 Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 21.2 Os direitos previstos neste Termo de Securitização e seus anexos (a) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (b) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.
- 21.3 A tolerância e as concessões recíprocas (a) terão caráter eventual; e (b) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência. remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade ou pretensão de qualquer das partes.

21.4 Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores.

46

- 21.5 As eventuais alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (a) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (b) pela Emissora; exceto as decorrentes de leis, da regulação, erros materiais e exigências da CVM.
- 21.6 Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 21.7 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização e/ou dos CRI.

O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de outubro de 2017.

[Assinaturas na próxima página.]





Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15º série da 2º emissão da Altere Securitizadora S.A., celebrado em 17 de outubro de 2017 entre a Altere Securitizadora S.A. e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. SECURITIZADORA Emissora Nome: Nome: Cargo: Cargo: SLW CORRETORA DE VALORES E C Agente Fiduciário Nelson Santusti Torres Fabiana Alves de Mira Bergamini Nome: Cargo: TESTEMUNHAS: Nome: Nome:

RG no:

CPF no:



RG no:

CPF no:

ANEXO I EXTRATO DA CCI

A CCI tem como principais características aquelas abaixo descritas, sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão.

Os termos utilizados em letra maiúscula e de outra forma não definidos neste documento terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

CÉDULA DE CRÉ	DITO IMO	DBILIÁRIO	DATA DI	EMIS	SÃO	: 17/10/	2017
ahn in	T-7. •	Г,	II'IN GOYO	17	0.006	1	
SÉRIE	Única		NÚMERO	/	0.086-	.	
1. EMITENTE				·			
RAZÃO SOCIAL: 1	Ranco Paul	icto S A ("Fi	mitente")				
CNPJ: 61.820.817/0		ista b.A. (Li					
ENDEREÇO: Aven		ro Faria Lim	a. nº 1.355				
COMPLEMENTO	2° andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-002
	1	1		J		1	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: I	Banco Paul	ista S.A.					
CNPJ: 61.820.817/0	001-09						
ENDEREÇO: Aven	ida Brigadei	ro Faria Lim	a, nº 1.355				
COMPLEMENTO	2° andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-002
RAZÃO SOCIAL: 1 CNPJ: 78.530.375/0	001-50		rasileira de E	dificaç	eões L	tda. ("D	evedora")
ENDEREÇO: Aven		.,	-		·		
COMPLEMENTO	sala 9	CIDADE	Balneário	UF	SC	CEP	88330-063
			Camboriú		<u> </u>	<u> </u>	ļ
* 1 DEVEDODE	COLIDÍD	FO Q (%I) 1	0.1:1:	22)			
3.1. DEVEDORES				os) 			
A) RAZÃO SOCIA		articipações	Lida.				
CNPJ: 09.222.901/0 ENDEREÇO: Rua 2							
COMPLEMENTO	sala A	CIDADE	Balneário	UF	SC	CEP	88330-414
COM DEMENTO			Camboriú		113800		
B) NOME: Tatiana	Schumack	er Rosa Ceq				L	
			1 -				
NACIONALIDADE	2: brasileira						* A1.
NACIONALIDADE ESTADO CIVIL: ca			+				0.0

49

PROFISSÃO: empre	esária			Company (special company) (special company)			na managinatan indistribution (na indistribution (n
CPF: 023.946.289-0	1						
RG: 2.862.844							
ENDEREÇO: Aven	ida Atlântic	ca, nº 5.014					
COMPLEMENTO		CIDADE	Balneário	TUF	SC	CEP	88330-030
			Camboriú				

4. TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 56015/7, emitida em 25 de agosto de 2017 pela Devedora a favor do Emitente, representativa de empréstimo concedido pelo Emitente à Devedora ("CCBI").

Conforme previsto na CCBI, os recursos obtidos pela Devedora por meio do empréstimo representado pela CCBI deverão ser integralmente destinados pela Devedora para a realização de aumento de capital ou de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC na EMBRAED 28, que tem a Devedora e a RTDR como únicas sócias.

Ainda nos termos da CCBI, a Devedora e a RTDR deverão fazer com que a EMBRAED 28 utilize a totalidade dos recursos decorrentes da CCBI exclusivamente para realização das unidades residenciais do "Edifício New York", empreendimento em desenvolvimento na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, no imóvel objeto da matrícula nº 120.368 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$20,000.000,00 (vinte milhões de reais)

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 PRAZO	1.035 (mil e trinta e cinco) dias
6.2 VALOR DAS PRESTAÇÕES	Vide Anexo I
6.3 DATA DE VENCIMENTO FINAL	17 de agosto de 2020
6.4 ENCARGOS FINANCEIROS	125% (cento e vinte e cinco por cento) da taxa
	média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de
	prazo igual a 1 (um) Dia Útil, denominada Taxa
	DI Over "Extra Grupo", calculada e divulgada
	diariamente pela B3, expressa na forma
	percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e
	cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o previsto
	na CCBI, inclusive quanto aos critérios a serem
	aplicados na hipótese de extinção ou
	inaplicabilidade de tal taxa
6.5 MULTA MORATÓRIA	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do
	débito em atraso, conforme previsto na CCBI
6.6 JUROS MORATÓRIOS	Juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano
*	conforme previsto na CCBI
	- automatical

VISTO S

6.7 PERIODICIDADE DE
PAGAMENTO

Mensal, conforme previsto na CCBI

7. GARANTIAS

Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes Garantias:

- a) obrigação solidária dos Devedores Solidários, nos termos da CCBI:
- b) alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 56015/7-002, celebrado em 25 de agosto de 2017; e
- c) cessão fiduciária do CDB, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário CDB nº 56015/7-001", celebrado em 25 de agosto de 2017.

Sempre que o valor dos Imóveis, considerados conjuntamente, for superior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Devedora terá o direito de solicitar, e o Titular da CCI terá a obrigação de liberar da alienação fiduciária um Imóvel, à escolha da Devedora.

Os demais termos e condições para reforço, substituição e liberação das Garantias se encontram previstos nos respectivos instrumentos que as amparam.

Adicionalmente, para facilitar a amortização e/ou liquidação dos valores devidos em razão da emissão da CCBI, foi constituído um fluxo de liquidez, nos termos previstos na CCBI, decorrente de direitos creditórios da Devedora oriundos da venda de unidades de empreendimentos imobiliários.

8. FLUXO DE PAGAMENTOS: Vide Anexo I

W STO

ANEXO II TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

PARCELA Nº	VENCIMENTO	AMORTIZAÇÃO	ENCARGOS FINANCEIROS
01	30 / 10 / 2017	-	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
02	28 / 11 / 2017	-	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
03	28 / 12 / 2017	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
04	29 / 01 / 2018	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
05	26 / 02 / 2018	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
06	28 / 03 / 2018	3.0303%	± 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
07	27 / 04 / 2018	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
08	28 / 05 / 2018	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
09	26 / 06 / 2018	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
10	26 / 07 / 2018	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
11	27 / 08 / 2018	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
12	24 / 09 / 2018	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
13	24 / 10 / 2018	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
14	23 / 11 / 2018	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
15	26 / 12 / 2018	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
16	22 / 01 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
17	21 / 02 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
18	25 / 03 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
19	22 / 04 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
20	22 / 05 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
21	21 / 06 / 2019	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
22	22 / 07 / 2019	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
23	21 / 08 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
24	20 / 09 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
25	21 / 10 / 2019	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
26	19 / 11 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
27	19 / 12 / 2019	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
28	20 / 01 / 2020	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
29	17 / 02 / 2020	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
30	18 / 03 / 2020	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
31	17 / 04 / 2020	3.0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
32	18 / 05 / 2020	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
33	16 / 06 / 2020	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
34	16 / 07 / 2020	3,0303%	+ 125% da Taxa DI sobre saldo devedor
35	17 / 08 / 2020	Saldo	+ 125% da Taxa DI sobre saldo dévedor

SISTO (

ANEXO III DECLARAÇÃO DO COORDENADOR PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de coordenadora líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 15ª série da 2ª Emissão ("Emissão") da ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50 ("Emissora"), em que a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo. Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização relativo aos CRI, firmado em 17 de outubro de 2017.

São Paulo, 1/7 de outubro de 2017.

SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.

Coordenador Lider

Nome:

Cargo:

(SETO)

ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO HI DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª série de sua 2ª emissão ("CRI" e "Emissão". respectivamente), objeto de oferta pública com esforcos restritos de distribuição, em que a SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, atua como coordenador líder ("Coordenador Líder") e a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização relativo aos CRI, firmado em 17 de outubro de 2017.

São Paulo, 17 de outubro de 2017.

ALTERE SECURITIZADORA SA

Emissora

Nome:

5 6 5

Cargo:

JISTO SINO

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 E NO ART. 5° DA INSTRUÇÃO CVM N° 583/16

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar. inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª série da 2ª emissão ("CRI" e "Emissão". respectivamente) da ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3° andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50 ("Emissora"), em que a SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, atua como instituição coordenadora líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, (a) que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização relativo aos CRI, firmado em 17 de outubro de 2017; e (b) não existe situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer a função de agente fiduciário da Emissão dos CRI.

São Paulo, 17 de outubro de 2017.

SLW CORRETORA DE VALORES

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Fablana Alves de Mira Bergamini

JISTO

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA OS FINS DO ARTIGO 18, § 4º, E DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 10.931/04

BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Banco Paulista"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado em 17 de outubro de 2017 ("Escritura de Emissão"), por meio do qual o Banco Paulista emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), declara, para os fins do artigo 18, § 4º, e do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, que (a) foi-lhe entregue I (uma) via original da Escritura de Emissão, que permanecerá mantida sob sua custódia; e (b) realizou o registro do regime fiduciário instituído para os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos sob o Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª série da 2ª emissão ("CRI"), celebrado em 17 de outubro de 2017, pela ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, que tem como lastro a CCI, sendo que tal registro identifica devidamente o patrimônio separado a que os CRI estão afetados.

São Paulo Mde outubro de 2017

BANCO PAULISTA S.A.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

UISTO.

RTDR Participações Ltda. Demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2016 e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas RTDR Participações Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da RTDR Participações Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da RTDR Participações Ltda. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 da RTDR Participações Ltda. e da RTDR Participações Ltda. e da RTDR Participações Ltda. e suas controladas em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 Empresa 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para as Notas 3 (d) e 15 às demonstrações financeiras que descreve que, em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possui terrenos classificados como propriedades para investimento avaliados ao valor justo no montante de R\$ 495.115 mil (R\$ 328.414 mil, líquido dos efeitos tributários). A determinação do valor justo de tais ativos leva em consideração diversas premissas que podem sofrer alterações quando da sua realização. Dessa forma, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa 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 detectam 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 de uma 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar



atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Florianópolis, 9 de maio de 2017

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" SC

11, 11

Carlos Alexandre Peres

Contador CRC 1SP198156/O-7 "S" SC

Balanço patrimonial

Em milhares de reais

C	ntroladora		Consolidado
31 de	31 de	31 de	31 de
dezembro	dezembro	dezembro	dezembro
de 2016	de 2015	de 2016	de 2015
240	270	36.273	40.560
778	778	135.375	70.435
737	737	308.113	348.215
		5.378	5.846
		442	311
92		1.445	302
1.847	1.785	487.026	465.669
		107.796	70.172
		2.993	12.171
18.693	29.634	6.353	7.663
3.236	2.153	8.403	3.133
21.929	31.787	125.545	93.139
657.401	548.192	212	714
		405 115	407 000
		495.115	467.633
31	31	39.114	52.010
681 208	581 795	1 147 012	1.079.165
	31 de dezembro de 2016 240 778 737 92 1.847 18.693 3.236 21.929 657.401	dezembro de 2016 dezembro de 2015 240 270 778 778 737 737 92 1.847 18.693 29.634 3.236 2.153 21.929 31.787 657.401 548.192 31 31	31 de dezembro de 2016 31 de dezembro de 2016 240 270 36.273 778 778 135.375 737 737 308.113 5.378 442 92 1.445 1.847 1.785 487.026 18.693 29.634 6.353 3.236 2.153 8.403 21.929 31.787 125.545 657.401 548.192 212 495.115 31 31 39.114

Balanço patrimonial

Em milhares de reais

		Co	ontroladora	C	Consolidado
		31 de	31 de	31 de	31 de
		dezembro	dezembro	dezembro	dezembro
Passivo e Patrimônio Líquido		de 2016	<u>de 2015</u>	de 2016	<u>de 2015</u>
Circulante					
Fornecedores	(Nota 17)	1		11.047	6.352
Empréstimos	(Nota 18)			74.793	28.291
Obrigações Sociais e Trabalhistas	,			1.438	1.469
Obrigações Fiscais e Tributárias	(Nota 19)		4	7.718	14.354
Parcelamentos Tributários	(Nota 20)			3.821	3.317
Adiantamentos de Clientes	(Nota 21)			12.825	16.037
Partes Relacionadas	(Nota 12)	3.257	2.120	979	899
Obrigações Contratuais	(Nota 22)		-	7.161	9.148
		3.258	2.124	119.782	79.867
Não Circulante					
Fornecedores	(Nota 17)			94	95
Empréstimos	(Nota 18)			63.556	136.608
Obrigações Contratuais	(Nota 22)			53.057	72.634
Tributos Diferidos	(Nota 13)			187.305	169.343
Parcelamentos Tributários	(Nota 20)			17.014	11.051
Provisões para Contingências	(Nota 23)			20.178	20.178
Outras Obrigações		7.353	9.801		7.364
		7.353	9.801	341.204	417.273
Total do Passivo		10.611	11.925	460.986	497.140
Patrimônio Liquido	(Nota 24)				
Capital Realizado	(= : = : = : =)	30.000	30.000	30.000	30.000
Reservas de Lucros		640.597	539.870	640.597	539.870
		670.597	569.870	670.597	569.870
Participação dos não Controladores				15.429	12.155
Total do Patrimônio Líquido		670.597	569.870	686.026	582.025
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		681.208	581.795	1.147.012	1.079.165

Demonstração do resultado

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		Controlado		Co	nsolidado
		2016	2015	2016	2015
Operações continuadas Receita operacional líquida Custos das Vendas	(Nota 26) (Nota 27)	(222)	838 (520)	420.267 (224.567)	314.437 (183.979)
Lucro Bruto	,	(222)	318	195.700	130.458
Despesas Administrativas Despesas com Vendas Resultado de Equivalência Patrimonial Variação valor justo das Propriedades para Investimentos Outras Receitas(Despesas) Líquidas	(Nota 28) (Nota 28) (Nota 14) (Nota 15) (Nota 30)	(138) (85) 125.923 (9.036)	(218) (52) 87.744 (3.320)	(17.032) (31.866) (3) 27.482 3.862	(24.571) (14.482) (13) 72.249 (2.058)
Lucro Operacional	(1101a 30)	116.442	84.472	178.143	161.583
Receitas financeiras Despesas Financeiras	(Nota 29) (Nota 29)	6 (79)	10 (3.576)	2.567 (41.450)	1.401 (44.064)
Despesas financeiras líquidas		(73)	(3.566)	(38.883)	(42.663)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição Social		116.369	80.906	139.260	118.920
Tributos Correntes Tributos Diferidos	(Nota 13) (Nota 13)	(24)	(27)	(2.911) (17.962)	(3.438) (29.186)
Lucro Líquido do Exercício		116.345	80.879	118.387	86.296
Resultado dos Controladores Resultado dos não Controladores		116.345	80.879	116.345 2.042	80.879 5.417
Quantidade de quotas ao final do exercício (em milhares)				30.000	30.000
Lucro por quota atribuível aos quotistas da Empresa	(Nota 25)			3,95	2,88

Demonstração do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Cont	troladora		Consolidado
	2016	2015	2016	2015
Lucro Líquido do Exercício	116.345	80.879	118.387	86.296
Outros componentes do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	-	-	-	-
Total do resultado Abrangente do Exercício	116.345	80.879	118.387	86.296
Atribuível a Quotistas da Empresa Participação dos não Controladores			116.345 2.042 118.387	80.879 5.417 86.296
Total do resultado abrangente do exercício atribuível aos				
Quotistas da Empresa De operações continuadas De operações descontinuadas			118.387	86.296
			118.387	86.296

Demonstração das mutações no patrimônio líquido Em milhares de reais

	Capital Social	Reservas de lucros à disposição dos quotistas	Lucros ou prejuízos acumulados	Total	Participação de sócios não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos iniciais em 01 de janeiro de 2015	3.472	514.715	-	518.187	14.089	532.276
Lucro Líquido do Exercício Aumento de Capital Redução por cisão conforme 3ª e 4ª alteração de contrato Destinações Propostas no Exercício Distribuições de Lucros Constituição de Reserva	31.318 (4.790)	(31.318) 56.473	80.879 (24.406) (56.473)	80.879 (4.790) (24.406)	5.417 (7.351)	86.296 (4.790) (31.757)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2015	30.000	539.870	-	569.870	12.155	582.025
Lucro Líquido do Exercício Distribuição de Lucros Desproporcionais para sócios não Controladores Destinações Propostas no Exercício Distribuições de Lucros Constituição de Reserva		100.727	116.345 (15.618) (100.727)	116.345 (15.618)	2.042 4.931 (3.699)	118.387 4.931 (19.317)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2016	30.000	640.597	-	670.597	15.429	686.026

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	Cont	roladora	Cor	isolidado
	2016	2015	2016	2015
Fluxos de caixas das atividades operacionais				
Lucro Líquido antes do IR e CS	116.369	80.906	139.260	118.920
Ajustado por:				
Depreciação/Amortização (Nota 16)			7.784	6.672
Ajuste a valor justo - Propriedade para Investimento (Nota 15)			(27.482)	(72.249)
Redução Investimento		1.470	505	49
Resultado de Equivalência Patrimonial (Nota 14)	(125.923)	(87.744)	(3)	13
Distribuição de Lucros Desproporcionais para sócios não Controladores			4.931	
Alienação do Imobilizado (nota 16)			12.363	3.461
Caixa gerado nas operações	(9.554)	(5.368)	137.358	56.866
IR e CS Pagos	(24)	(27)	(2.911)	(3.438)
(Aumento)/Redução dos Ativos:				
Contas a Receber de Clientes			(102.564)	13.981
Tributos a Recuperar			(131)	233
Adiantamentos a Funcionários e Fornecedores			468	(3.520)
Estoques		(500)	49.280	1.180
Outros Direitos Realizáveis	(1.175)	(790)	(6.413)	71
Aumento/(Redução) dos Passivos:				
Fornecedores	1	(20)	4.694	851
Obrigações Sociais e Trabalhistas			(31)	(262)
Obrigações Fiscais e Tributárias	(4)	2	(6.636)	20.797
Parcelamentos Tributários			6.467	
Adiantamentos de Clientes			(3.212)	(24.667)
Outras Obrigações	(2.448)	2.057	(7.364)	4.447
Obrigações Contratuais			(21.564)	(12.275)
Caixa Líquido (aplicado nas) gerado pelas Atividades Operacionais	(13.204)	(4.646)	47.441	54.264

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Aumento em Investimento (Nota 14) Distribuição de lucros desproporcional para sócios		(9.983)	(937)		(67)
minoritários (Nota 14)		3.062			
Aquisição de Imobilizado (Nota 16)				(7.251)	(5.619)
Partes Relacionadas		10.941	12.992	1.310	
Redução por cisão conforme 3ª e 4ª alteração de contrato			(33)		(33)
Lucros recebidos (Nota 14)		15.498	15.685		
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas ativida de investimento	ades	27.655	27.707	(5.941)	(5.719)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de Empréstimos e Financiamentos - Principal e Juros (Nota 18) Amortização de Empréstimos e Financiamentos — Principal e Juros				69.890	82.406
(Nota 18)				(96.440)	(75.869)
Partes Relacionadas		1.137		80	(339)
Distribuição de Lucros		(15.618)	(22.879)	(19.317)	(31.757)
Caixa Líquido aplicado nas atividades de financiamento		(14.481)	(22.879)	(45.787)	(25.559)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		(30)	182	(4.287)	22.986
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	(Nota 7)	270	88	40.560	17.574
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	(Nota 7)	240	270	36.273	40.560

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A RTDR Participações Ltda. (a "Empresa"), em conjunto com suas controladas (o "Grupo"), tem como principal objetivo atuar no ramo de incorporação de imóveis de alto padrão destinados à venda. A Empresa atua principalmente na cidade de Balneário Camboriú no Estado de Santa Catarina.

A Empresa consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As sociedades abaixo relacionadas estão sendo consolidadas e integram o Grupo em 31 de dezembro de 2016:

	Participação	Participação
Nome	direta	indireta
RTDR Participações Ltda.		
Atlantis Construtora e Incorporadora Ltda.	98,00%	0,00%
ECE Construção E Empreendimentos Ltda.	50,00%	49,00%
Embraed 19 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	16,67%	83,33%
Embraed 28 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	7,67%	92,33%
Embraed 37 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	50,00%
Embraed 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	0	100,00%
Embraed Aura Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	0	100,00%
Embraed Brasil One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	33,33%	66,67%
Embraed Brasil Two Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	10,00%	90,00%
Embraed Brava Garden Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	90,00%	10,00%
Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda.	98,00%	0,00%
Embraed Fontaneblue Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	50,00%
Embraed Fortune Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	46,15%	53,85%
Embraed Ilhas Marianas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	0	100,00%
Embraed La Martina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	12,50%	87,50%
Embraed La Perle Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	0	100,00%
Embraed Lago Di Como Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	0	100,00%
Embraed Majestic Administradora De Bens Imóveis Ltda.	50,00%	50,00%
Embraed Monalisa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	6,25%	93,75%
Embraed NK Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	0	100,00%
Embraed Setai Participações Ltda.	26,00%	74,00%
Explorer Fundações LTDA.	98,00%	2,00%
R4 Serviços de Construção Civil LTDA.	99,00%	1,00%
Santa Catarina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	49,43%	7,57%

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas foi autorizada pela administração do Grupo em 05 de maio de 2017.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base para preparação

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 evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que no caso dos terrenos classificados como propriedades para investimento, foi ajustado para refletir a mensuração do valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

2.2 Consolidação

A Empresa consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na Nota 1.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo detém o controle. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Coligadas

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Empresa tem influência significativa, mas não o controle, geralmente em conjunto com uma participação acionária de 20% a 50% dos direitos de voto. Os investimentos em coligadas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

A participação da Empresa nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado e sua participação na movimentação em reservas pós aquisição é reconhecida em reservas. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento. Quando a participação da Empresa nas perdas de uma coligada for igual ou superior sua participação na coligadas, incluindo quaisquer outro recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

Os ganhos não realizados das operações da Empresa e suas coligadas são eliminados na proporção da participação da Empresa nas coligadas. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Empresa.

Se a participação acionária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada no resultado, quando apropriado. Os ganhos ou perdas de diluição, incorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração de resultados.

(d) Transações e participações de não controladores

A Empresa trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Empresa. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

(e) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

(f) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Empresa atua ("a moeda funcional").

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em R\$ mil, que é a moeda funcional da Empresa e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.3 Caixa e Equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

2.4 Ativos financeiros

2.4.1 Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo através do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

2.4.2 Reconhecimento e mensuração

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que as empresas tenham transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas (despesas), líquidas" no período em que ocorrem.

2.4.3 Impairment de ativos financeiros

(a) Ativos mensurados ao custo amortizado

O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.4.4 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

2.5 Contas a receber de clientes e créditos de liquidação duvidosa

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias no decurso normal das atividades da Empresa. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment*). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment*, se necessária.

2.6 Estoques

Os terrenos são demonstrados ao seu custo de aquisição. O registro do terreno é efetuado na ocasião do registro do contrato, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento das mesmas. A Empresa e suas controladas adquirem parte dos terrenos por intermédio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção ou (b) parcela das receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos que possuem lançamentos previstos para além de 12 meses da data das demonstrações financeiras são classificados no ativo não circulante.

Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao seu valor justo e a receita e custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.16 (a). Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e empreendimento, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável. Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário, independentemente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perdas é contabilizada. A Empresa capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e aos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

2.7 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento correspondem a áreas de terras e edificações mantidas pela Empresa com o objetivo de auferir aluguéis e para valorização do capital e não para venda no curso normal dos negócios.

As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo seu custo e após o reconhecimento inicial o Grupo mensura as propriedades para investimento pelo valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espere nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

2.8 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificadores.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades do Grupo, originados de operações de arrendamento mercantil do tipo financeiro, são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo no início de cada operação um ativo imobilizado e um passivo de financiamento, sendo os ativos também submetidos às depreciações calculadas de acordo com as vidas úteis estimadas dos respectivos bens.

A depreciação dos demais ativos é calculada pelo método linear, conforme as taxas descritas na Nota 16.

Os ganhos e as perdas de alienações são apurados comparando-se o valor da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos em "Outros Receitas/(Despesas) Líquidas", na demonstração do resultado.

Conforme a orientação do OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Empresa e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

lançamento e efetivação do empreendimento pelo prazo de vida útil, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment").

Os estandes de vendas e apartamentos decorados construídos pela Empresa não são ativados devido a sua vida útil ser menor de um ano, sendo reconhecidos diretamente ao resultado conforme despesas incorridas por regime de competência.

2.9 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)).

Os ativos não financeiros, que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.10 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo). 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. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.11 Empréstimos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetária. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço, conforme mencionado na Nota 18.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.12 Provisões

As provisões de ações judiciais (trabalhista, civil e tributário) são reconhecidas quando: o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levandose em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos advogados do Grupo. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão descritos na Nota 23.

2.13 Partes Relacionadas

Consistem na transferência de recursos, serviços ou obrigações entre empresas do Grupo. O Grupo possui operações financeiras e comerciais junto a outras empresas, nas quais são observadas as condições equânimes de mercado, conforme descrito na Nota 12.

2.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos circulantes são demonstrados aos valores conhecidos ou calculáveis, quando aplicável com atualização em base "pro-rata die".

2.15 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o imposto de renda e contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal). O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

2.16 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre partes relacionadas

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Receita de venda de imóveis

A partir das normas constantes na Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos foram adotados:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado Percentual de Conclusão POC, sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade da Empresa, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice IGP-M/FGV acrescidos de juros de 0,80% ao mês, apropriados de forma "pro - rata temporis".

(b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (impairment) é identificada em relação a um contas a receber, o Grupo reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do contas a receber.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.17 Normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2016. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

IFRS 9/CPC 48 - "Instrumentos Financeiros": aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substitui a orientação no IAS 39/CPC38, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

A administração entende que as novas orientações do IFRS 9 não trarão impacto significativo na classificação e mensuração dos seus ativos financeiros, bem como na contabilização das relações de hedge. O Grupo ainda não concluiu a avaliação detalhada de como as provisões de impairment serão afetadas pelo novo modelo. Embora não se espere um impacto relevante, a sua aplicação irá provavelmente antecipar o reconhecimento de perdas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- IFRS 15/CPC 47 "Receita de Contratos com Clientes": essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11/CPC17 "Contratos de Construção", IAS 18/CPC 30 "Receitas" e correspondentes interpretações. A administração está avaliando os impactos da adoção da nova norma, mas já identificou as principais áreas que serão afetadas:
 - Registros de certos custos incorridos no cumprimento do contrato certos custos atualmente registrados diretamente na demonstração de resultado poderão ser ativados, nos termos do IFRS 15.
- IFRS 16 "Operações de Arrendamento Mercantil": com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º. de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17/CPC 06 "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações.

A norma irá impactar o registro das operações de arrendamento mercantil operacional que o Grupo tem em aberto. O Grupo ainda não determinou até que ponto esses compromissos resultarão no reconhecimento de um ativo e um passivo para pagamentos futuros, bem como o impacto no seu resultado e na classificação dos fluxos de caixa. Importante mencionar ainda que alguns dos compromissos existentes podem se enquadrar nas exceções da norma — curto prazo e pequeno valor. Além disso, alguns compromissos podem estar relacionados a acordos que não serão qualificados como arrendamentos de acordo com a IFRS 16.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos. Os efeitos decorrentes das revisões das estimativas contábeis são reconhecidos no período da revisão. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social estão relacionadas a seguir:

(a) Reconhecimento de Receita

O Grupo usa o método de porcentagem de conclusão (POC - *Percentage of Completion*) para contabilizar o reconhecimento da receita de incorporação das unidades imobiliárias vendidas, que é determinado pela absorção na inclusão de todos os gastos diretos e indiretos relativos e alocados às obras de incorporação.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A porcentagem de conclusão de obra é obtida através da relação entre o custo incorrido versus o custo orçado de cada empreendimento, de acordo com a viabilidade do mesmo.

O uso do método POC requer que a Grupo estime os custos de incorporação e construção realizados até a data-base do balanço com uma proporção dos custos de incorporação e construção orçados na viabilidade de cada empreendimento imobiliário.

A receita é apresentada líquida dos abatimentos, devoluções e tributos.

(b) Imposto de Renda, Contribuição Social e outros Impostos Diferidos

O Grupo reconhece ativos e passivos com base na diferença entre o valor contábil apresentado nas demonstrações contábeis e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

(c) Provisões para riscos Tributários, Cíveis e Trabalhistas

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos.

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. 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. A Administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis.

(d) Propriedades para investimento

A Empresa, através de suas controladas, detém imóveis com os objetivos de valorização futura e obtenção de renda, classificados como propriedades para investimento. Conforme descrito na Nota 2.7, a política contábil da Empresa é de mensurar as propriedades para investimento ao seu valor justo (*fair value model*), sobre o qual são apurados os efeitos dos tributos diferidos.

O valor justo das propriedades para investimento mantidas pelo Grupo é determinado mediante uso de técnicas de avaliação utilizadas no mercado, por empresas independentes e especializadas. Para determinação do valor justo destas propriedades, utiliza-se o método comparativo com dados de mercado, bem como é utilizado o método involutivo para determinar o valor justo destas propriedades para investimento. O método involutivo é baseado em permuta do terreno por unidades no próprio local, mediante hipotético empreendimento compatível com as condições do mercado no qual está inserido.

Para tanto, foram realizadas pesquisas de mercado de apartamentos em empreendimentos de alto padrão, com adoção de inferência estatística para definir o valor unitário do metro quadrado de área privativa aplicável ao imóvel.

Os métodos utilizados para determinação do valor justo das propriedades para investimentos utilizam diversas premissas críticas que poderão divergir significativamente dos resultados efetivos quando de sua realização.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Gestão de Risco

A Empresa contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação do Grupo, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração. A Política de Aplicações Financeiras estabelecida pela Administração do Grupo elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, além de definir limites quanto aos percentuais de alocação de recursos e valores absolutos a serem aplicados em cada uma delas.

4.1 Fatores de riscos financeiros

As atividades do Grupo a expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A gestão de risco é realizada pela administração do Grupo. A administração identifica, avalia e protege o mesmo contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros do Grupo, seus objetivos, políticas e processos para a gestão desses riscos ou os métodos utilizados para mensurálos a partir de períodos anteriores, a menos que especificado o contrário nesta nota.

O Grupo atua somente no Brasil, assim não está exposto a riscos cambiais de valorização da sua moeda funcional.

(a) Risco de Crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de créditos a clientes, incluindo contas a receber em aberto. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela diretoria executiva. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente. Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes.

A qualidade do crédito dos ativos financeiros que não estão vencidos ou *impaired* é avaliada mediante referência às informações históricas sobre os índices de inadimplência de contrapartes:

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Co	Controladora		<u>onsolidado</u>
Contas a Receber de Clientes	2016	2015	2016	2015
Contrapartes sem classificação externa de crédito Grupo 1 Grupo 2	778	778	231.068 12.103	129.744 10.863
Total de contas a receber de clientes	778	778	243.171	140.607

- . Grupo 1 Clientes sem histórico de inadimplência e/ou clientes que já apresentaram algum atraso nos pagamentos de parcelas, mas se encontram em dia com seus vencimentos.
- . Grupo 2 Clientes com algum histórico de atraso, onde foram constituídas provisões para perdas nos recebimentos de créditos.

Caixa e equivalente de caixa são considerados ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato, representados por saldos em caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e mantidos em bancos de primeira linha, apresentados na Nota 7.

Nenhum dos ativos financeiros totalmente adimplentes foi renegociado no último exercício.

(b) Risco de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas unidades operacionais do Grupo e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excedente de caixa mantido pelas unidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em aplicações financeiras de liquidez imediatas em bancos de primeira linha.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros a serem liquidados pelo Grupo por faixas de vencimentos, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

				<u>Controladora</u>
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2016 Fornecedores e outras obrigações	1			
				Consolidado
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2016				
Empréstimos	74.793	41.826	21.730	
Fornecedores e outras obrigações	11.047	94		
Em 31 de dezembro de 2015				
Empréstimos	28.291	93.400	41.606	1.602
Fornecedores e outras obrigações	6.352	95		

4.2 Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade do Grupo para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os quotistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de lucros, devolver capital aos quotistas ou, ainda, emitir novas quotas ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras empresas do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 podem ser assim sumariados:

	2016	2015
Total dos empréstimos (Nota 18)	138.349	164.899
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	(36.273)	(40.560)
Dívida líquida	102.076	124.339
Total do patrimônio líquido	686.026	582.025
Total do capital	788.102	706.364
Índice de alavancagem financeira - %	13	18

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O capital não é administrado ao nível da Controladora, somente ao nível consolidado.

4.3 Risco de mercado

O Grupo dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como falta de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e serviços de construção, as atividades do Grupo podem ser afetadas por riscos relativos a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia. Além disto, o grau de interesse dos compradores de novos projetos ou o preço de venda em um cenário de conjuntura econômica mais desafiadora pode tornar o retorno de novos projetos menor do que historicamente o Grupo tem obtido.

4.4 Risco de engenharia

Os riscos relacionados a incorporação e construção dos empreendimentos imobiliários estão totalmente cobertos por seguros contratados pelo Grupo, envolvendo riscos de engenharia, responsabilidade civil e danos físicos a imóvel (obras financiadas). Os projetos de engenharia e arquitetura são desenvolvidos por profissionais de reconhecida capacidade pelo mercado e revisados pelos profissionais do corpo técnico interno, de forma a mitigar completamente qualquer risco relacionado.

4.5 Risco operacional

O Grupo possui um estoque de terrenos que assegura lançamentos de novos projetos imobiliários no mínimo para os próximos cinco anos, capaz de assegurar um desempenho operacional e de vendas crescente e condizente com o planejamento estratégico plurianual desenvolvido pela Administração.

5 Estimativa do valor justo

O grupo mantém propriedades para investimento avaliados ao valor justo por meio de técnicas utilizadas no mercado.

A tabela abaixo classifica os instrumentos financeiros contabilizados ao valor justo de acordo com o método de avaliação. Os diferentes níveis foram definidos como segue:

- . Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- . Informações, além dos preços cotados incluídas no nível 1, que são observáveis pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- . Informações para os ativos ou passivos que não são baseadas em dados observáveis pelo mercado (ou seja, premissas não observáveis) (Nível 3).

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Grupo mensurados ao valor justo em 31 de dezembro de 2016.

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativo Propriedade para Investimento (Nota 15)		495.115		495.115
23 do 44				

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Grupo mensurados ao valor justo em 31 de dezembro de 2015.

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativo Propriedade para Investimento (Nota 15)		467.633		467.633

Não houve transferência entre os Níveis durante o exercício.

O valor justo dos ativos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Se todas as premissas relevantes utilizadas para determinar o valor justo de um instrumento puderem ser observadas no mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

6 Instrumentos financeiros

	Controladora			Consolidado
	2016	2015	2016	2015
Ativos Financeiros:				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	240	270	36.273	40.560
Contas a receber de clientes	778	778	243.171	140.607
Partes relacionadas	18.693	29.634	6.353	7.663
	19.711	30.682	285.797	188.830
Passivos Financeiros: Avaliados ao custo amortizado:				
Fornecedores	1	-	11.141	6.447
Obrigações Contratuais	-	-	60.218	81.782
Empréstimos	-	-	138.349	164.899
Adiantamentos de Clientes	<u> </u>		12.825	16.037
_	1		222.533	269.165

7 Caixa e equivalentes de caixa

	Cont	<u>Controladora</u>		onsolidado
	2016	2015	2016	2015
Caixa	6	11	382	640
Bancos	234	259	24.635	17.682
Aplicações Financeiras	<u> </u>	<u> </u>	11.256	22.238
	240	270	36.273	40.560

As Aplicações financeiras estão classificadas pela Administração do Grupo na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa", por serem considerados ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e possuem rentabilidade média equivalente a 90% do CDI, tanto em 2016 quanto em 2015.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Contas a receber de clientes

				Consolidado
		2016		2015
		Não		Não
	Circulante	Circulante	Circulante	Circulante
Contas a receber de clientes	147.478	107.796	81.298	70.172
(-) PDD	(12.103)	<u> </u>	(10.863)	
	135.375	107.796	70.435	70.172

A análise de vencimentos dessas contas a receber está apresentada abaixo:

		Consolidado
	2016	2015
A Vencer	243.171	131.351
Vencidos até 60 dias	471	7.908
Vencidos entre 61 a 180 dias	1.857	3.138
Vencidos há mais de 181 dias	9.775	9.073
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(12.103)	(10.863)
	243.171	140.607

Os montantes de contas a receber, separados por ano de vencimento, estão assim representados:

Ano	Consolidado
2017	135.375
2018	33.549
2019	27.278
2020 em diante	46.969

As movimentações na provisão para créditos de liquidação duvidosa são as seguintes:

	2016	2015
Saldo Anterior	(10.863)	(9.183)
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.773)	(2.866)
Valores não usados, estornados	5.533	1.186
Saldo final	(12.103)	(10.863)

O risco de perdas nos casos de inadimplência é avaliado como imaterial, em face da garantia real de recuperação das unidades comercializadas.

A Administração do Grupo tem como política acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Adiantamentos aos funcionários e fornecedores

		Consolidado
	2016	2015
Adiantamento a fornecedores	3.851	4.617
Adiantamento a funcionários	1.527	1.229
	5.378	5.846

O montante de R\$ 5.378, em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 5.846 em 31 de dezembro de 2015), refere-se aos adiantamentos a diversos fornecedores, por conta do fornecimento serviços e bens, nas operações naturais no negócio. Tais valores serão realizados durante o exercício de 2017, quando da entrega dos produtos e serviços. Os adiantamentos a funcionários referem-se a salários e demais proventos.

10 Tributos a recuperar

Referem-se a créditos tributários reconhecidos no ativo circulante a serem compensados com impostos correntes, resumidos da seguinte maneira:

	Consolidade		
	2016	2015	
Imposto de Renda	287	167	
Contribuição Social	18	18	
COFINS	26	32	
PIS	6	7	
INSS	105	87	
	442	311	

11 Estoques

Os estoques contemplam os imóveis disponíveis para venda e os demais valores em estoque, resumidos da seguinte maneira:

	Con	troladora	C	Consolidado	
-	2016	2015	2016	2015	
Imóveis concluídos	737	737	61.869	135.221	
Imóveis em construção	-	-	196.031	172.583	
Terrenos a incorporar	-	-	5.052	21.723	
Outros imóveis em estoque (*)	-	-	48.154	30.859	
	7 3 7	7 3 7	311.106	360.386	

^(*) Outros imóveis em estoque referem-se a unidades recebidas como parte de pagamento de alguns imóveis vendidos.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Partes Relacionadas

No curso habitual das atividades, são mantidos pelo Grupo operações com partes relacionadas, tais como adiantamentos para futuros aumentos de capitais entre as partes, demonstrados da seguinte forma:

		Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015	
Ativo					
Embraed 28 Empreendimentos	-	1.117	-	-	
Embraed Edificações	6.800	18.877	-	-	
Atlantis Construtora	-	80	-	-	
Explorer Fundações	11.789	9.458	340	339	
Embraed Home Comércio	-	-	5.963	7.275	
R4 Serviços de Construção	104	102	_	-	
Outros Valores			50	49	
	18.693	29.634	6.353	7.663	
<u>Passivo</u>					
Santa Catarina Empreendimentos	1.137	-	-	-	
Embraed Setai Participações	2.120	2.120	-	-	
Hangar 10 Administradora de Bens			979	899	
	3.257	2.120	979	899	
Líquido de Partes Relacionadas	15.436	27.514	5.374	6.764	

Remuneração do pessoal chave da administração - controladora e consolidado

O pessoal-chave da administração são seus diretores, sendo a remuneração definida através de respectivos contratos, representando R\$ 726 durante o exercício de 2016 (2015 - R\$ 100).

13 Tributos diferidos

Os impostos diferidos ativos e passivos são cálculos sobre as diferenças temporárias, existentes entre a base contábil e fiscal, decorrentes do método de reconhecimentos de receitas e custos, que são efetuados pelo POC, e decorrentes da mais valia reconhecida sobre as propriedades para investimento. Os respectivos impostos estão provisionados de acordo com CPC 32, e assim demonstrados:

	2016	2015
Ativo		
Critério de reconhecimento das receitas - POC		
IRPJ/CSLL	508	525
PIS/COFINS	683	588
RET - Patrimônio de afetação	73	2.956
	1.264	4.069

Passivo

Critério de reconhecimento das receitas - POC

27 de 44

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

IRPJ/CSLL	3.611	5.462
PIS/COFINS	1.995	2.279
RET - Patrimônio de afetação	16.262	8.314
_	21.868	16.055
IRPJ e CSLL sobre mais valia em propriedade para investimento		
IRPJ/CSLL	166.701	157.357
_	166.701	157.357
Impostos diferidos líquidos	187.305	169.343

(a) Reconciliação da alíquota efetiva dos tributos:

	C	ontrolada	Co	nsolidado
	2016	2015	2016	2015
Lucro antes dos tributos Alíquota nominal dos tributos (IR e CS)	116.369 34%	80.906 34%	139.260	118.920 34%
Despesa com IR e CS à alíquota básica	(39.565)	(27.508)	(47.349)	(40.432)
Equivalência patrimonial Efeito tributário pela base presumida Tributos diferidos sobre prejuízo fiscal em controladas sem constituição do crédito	42.814 (3.272)	28.960 (1.479)	26.475	(6.128)
tributário				13.937
Valor lançado ao resultado	(24)	(27)	(20.873)	(32.624)
Corrente IR e CS - tributação Lucro Presumido	(24)	(27)	(2.911)	(3.438)
Diferido IR e CS - diferenças temporárias IR e CS - variação valor justo das propriedades para investimentos			(8.618)	(4.621) (24.565)
Total do imposto de renda e contribuição social	(24)	(27)	(20.873)	(32.624)

14 Investimentos

Os investimentos referem-se a participações em outras sociedades e sociedades ligadas, sendo segregados da seguinte forma:

<u>-</u>		Controladora		Consolidado
-	2016	2015	2016	2015
Investimentos	657.401	548.192	212	714

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação dos investimentos

Controladora

	31 de Dezembro de 2015	Distribuição de Lucros Desproporcional para Sócios Minoritários	Aumento em investimento	Equivalência Patrimonial	Lucro recebido	Outros ajustes	31 de Dezembro de 2016
Atlantis Construtora E Incorporadora Ltda	25.143			9.454	(9.495)	1.124	26.226
ECE Construção E Empreendimentos Ltda.	-	100	19	(119)			0
Embraed 19 Empreend. Imobiliários Spe Ltda	1.330	(127)	254	381			1.838
Embraed 28 Empreend. Imobiliários Spe Lt	-	(58)	2.567	(20)			2.489
Embraed 37 Empreend. Imobiliários Spe Lt	-	404	240	(644)			-
Embraed Brasil One Empreend.Imob.Spe Ltda	443	12		(12)			443
Embraed Brasil Two Empreend.Imob.Spe Ltda	-	(253)		425	(100)		72
Embraed Brava Garden Empreend.Imob.Spe	-	7		(7)			-
Embraed Empresa Brasileira De Edificações Ltda	437.400	(2.701)		110.393	(3.614)		541.478
Embraed Fontaneblue Empreend. Imob. Spe Ltda	-	4		(4)			-
Embraed Fortune Empreend. Imobiliários Spe Ltda	-	(2)	2.800	7			2.805
Embraed La Martina Empreedn Imob Ltda	4.642	(3.521)		1.046			2.167
Embraed Majestic Adm. De Bens Imóveis Ltda	9.482	(2.206)		3.683			10.959
Embraed Monalisa Empreend.Imob.Spe Ltda	1.703	(1.490)		(100)			113
Embraed Setai Participações Ltda	60.759			3.349			64.108
Explorer Fundações	-			(1.756)		1.763 (i)	7
Infinity Blue Hotel Ltda	-						-
R4 Serviços de Construção Civil Ltda.	-	(152)		273			121
RTDR Fortress	-						-
Santa Catarina Empreendimentos Imobiliários Spe	7.290	-		(426)	(2.289)		4.575
	548.192	(9.983)	5.880	125.923	(15.498)	2.887	657.401

⁽i) Refere-se à transferência de saldo para o passivo — outras contas a pagar não circulante — pois o investimento apresenta passivo a descoberto.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	01 de Janeiro de 2015	Distribuição de Lucros Desproporcional para Sócios Minoritários	Aumento em investimento	Redução de capital em Investimentos	Equivalência Patrimonial	Lucro recebido	31 de Dezembro de 2015
Embraed Empresa Brasileira De Edificações Ltda	351.771	3.897		(1.470)	84.522	(1.320)	437.400
Atlantis Construtora E Incorporadora Ltda	29.072	(291)	86		561	(4.285)	25.143
Embraed Setai Participações Ltda	70.831	(4.108)			(5.964)		60.759
Embraed La Martina Empreend Imob Ltda	1.913	290			2.439		4.642
Embraed Brava Garden Empreend.Imob.Spe	534	(514)			(20)		0
Embraed Monalisa Empreend.Imob.Spe Ltda	412	(337)			1.628		1.703
Embraed Brasil One Empreend.Imob.Spe Ltda	252	(185)			(67)		0
Embraed Brasil Two Empreend.Imob.Spe Ltda	59	(65)			449		443
Infinity Blue Hotel Ltda	50			(50)			0
RTDR Fortress	2.326			(2.326)			0
Embraed Majestic Adm. De Bens Imóveis Ltda	7.574	3.686			(1.778)		9.482
Embraed 19 Empreend. Imobiliários Spe Ltda		(578)			1.908		1.330
Embraed 28 Empreend. Imobiliários Spe Lt	218	(146)			(72)		0
Embraed 37 Empreend. Imobiliários Spe Lt	123	(35)			(88)		0
Embraed Fortune Empreend.Imobiliários Spe Ltda		5			(5)		0
Santa Catarina Empreendimentos Imobiliários Spe Lt	12.288		851		4.231	(10.080)	7.290
	477.423	1.619	937	(3.846)	87.744	(15.685)	548.192

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Consolidado

	31 de			31 de		31 de	
	Dezembro	Equivalência	Aumento em	Dezembro	Equivalência	Redução de	Dezembro
Investimentos:	de 2014	Patrimonial	Investimento	de 2015	Patrimonial	Capital	de 2016
Hangar 10 Administradora de Bens Imóveis Ltda.	660	(13)	67	714	3	(505)	212
	660	(13)	67	714	3	(505)	212

Investimentos em controladas indiretas e controladas indiretamente em conjunto – Resumo das Informações Financeiras

			Em 31 de dezembro de 2016			1	Em 31 de dezen	ıbro de 2015
Empresa	Relacionamento	Critério de avaliação	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado
Atlantis Construtora e Incorpo	Controlada	Equival.Patrimonial	98,00%	26.762	9.647	98%	25.654	572
ECE Construção E Empreendiment	Controlada	Equival.Patrimonial	99,80%	(1.464)	(3.810)	100%	(616)	2.036
Embraed 19 Empreendimentos Imo	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	11.723	2.284	100%	3.159	3.816
Embraed 28 Empreendimentos Imo	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	32.929	(254)	100%	291	(146)
Embraed 37 Empreendimentos Imo	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	(979)	(1.288)	100%	70	(177)
Embraed 55 Empreendimentos Imo	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	862	(3)	100%	505	0
Embraed Aura Empreendimentos I	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	760	(2)	100%	42	0
Embraed Brasil One Empreendime	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	697	(35)	100%	371	134
Embraed Brasil Two Empreendime	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	9.615	4.248	100%	1.388	898
Embraed Brava Garden Empreendi	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	563	(8)	100%	571	(22)
Embraed Empresa Brasileira de	Controlada	Equival.Patrimonial	98,00%	552.535	112.645	98%	446.373	86.247
Embraed Fontaneblue Empreendim	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	(33)	(7)	100%	(26)	(18)
Embraed Fortune Empreendimento	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	5.940	15	100%	190	(13)
Embraed Ilhas Marianas Empreen	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	4.353	0	100%	75	0
Embraed La Martina Empreendime	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	20.517	8.365	100%	9.785	4.877
Embraed La Perle Empreendiment	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	5.923	(1)	100%	10	0

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

			1	Em 31 de dezem	bro de 2016	1	Em 31 de dezen	ıbro de 2015
Empresa	Relacionamento	Critério de avaliação	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado
Embraed Lago Di Como Empreendi	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	743	(1)	100%	10	0
Embraed Majestic Administrdora	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	16.651	7.366	100%	13.614	(3.556)
Embraed Monalisa Empreendiment	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	9.046	(1.602)	100%	3.905	3.255
Embraed NK Empreendimentos Imo	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	3.111	(2)	100%	67	0
Embraed Setai Participações Lt	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	263.575	12.878	100%	250.093	(22.939)
Explorer Fundações LTDA.	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	(6.772)	(1.791)	98%	(4.982)	(2.364)
R4 Serviços de Construção Civi	Controlada	Equival.Patrimonial	100,00%	122	275	99%	(158)	(27)
Santa Catarina Empreendimentos	Controlada	Equival.Patrimonial	57.00%	9.255	(861)	57%	14.747	8.559

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Propriedades para Investimento

O Grupo através de suas controladas Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda. e Embraed Setai Participações Ltda., possui imóveis localizados em Balneário Camboriú e na cidade de Itajaí, no Estado de Santa Catarina, com o objetivo de obtenção de rendas e/ou para valorização. Esses imóveis são considerados Propriedades para Investimento, em conformidade com o disposto no CPC 28 — Propriedade para Investimento.

Em 31 de dezembro de 2016, o Grupo apresenta os seguintes terrenos classificados como Propriedades para Investimento:

			_		vaior Justo
Ativo	Localização	Medida	Aquisição_	2016	2015
Terreno Osvaldo Reis	Itajaí - SC	339.048 m ²	mar/2007	113.329	106.400
Terreno Estrada da Rainha *	Balneário Camboriú - SC	773.621 m ²	out/2010	381.786	361.233

^{*} Composto por várias matrículas.

O ajuste e efeitos a valor justo estão registrados da seguinte forma:

	2016	2015
Saldo inicial	467.633	392.687
Transferência de estoque para propriedade para investimento	-	2.697
(+) Ajuste ao valor justo	27.482	72.249
Saldo final	495.115	467.633

Foram calculados os Impostos diferidos sobre o ajuste ao valor justo reconhecido no resultado de cada exercício, representado da seguinte forma:

	2016	2015
Ajuste a valor justo	27.482	72.249
(-) Tributos diferidos - IR e CS	(9.344)	(24.565)
Efeito tributário líquido	18.138	47.684

Determinação do valor justo

Para determinação do valor justo destas propriedades de investimento, o Grupo contratou empresas avaliadoras especializadas. As metodologias de avaliação consistiram na utilização do método comparativo direto de dados de mercado, que posiciona o valor justo através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis intrínsecos e extrínsecos. Alternativamente, e quando da impossibilidade de amostras comparáveis e/ou elegíveis, a metodologia aplicada para determinar o valor justo foi o método involutivo, que por sua vez, consiste na precificação através da estimativa de permuta hipotética com base em potenciais construtivos. A estimativa de valor justo levou em consideração as

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

características físicas da proposta de projeto dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em eles estão inseridos.

Na determinação do valor justo das propriedades para investimento pelo método involutivo, foi considerado o desenvolvimento de empreendimentos residenciais verticais hipotéticos, considerando as seguintes principais premissas:

Premissa	Terreno Estrada da Rainha	Terreno Osvaldo Reis
Área privativa provável (m²)	48.1947	211.068
Valor unitário de venda (R\$/m²)	11.848	6.224
Custo de implantação (R\$/m²)	5.972	3.670
Prazo para desenvolvimento do projeto	8 anos	5 anos
Taxa de desconto (% ao ano)	13,75%	13,75%

As propriedades avaliadas e que possuem opção de investimento foram objeto de diligencia ambiental junto aos órgãos competentes, e sua ocupação, bem como os usos admissíveis, foram observados pela empresa avaliadora Cushman & Wakefield, na determinação dos valores justos. Estas propriedades possuem extensão de área coberta por mata, que limitaria seu uso, mas por outro lado, eleva o potencial construtivo da área útil do terreno.

Cabe destacar que as premissas utilizadas não significam que tais empreendimentos serão realizados pelo Grupo uma vez que a intenção da administração é obtenção de renda.

A realização desses empreendimentos hipotéticos, seja pelo Grupo ou por terceiros, está sujeita a uma série de variáveis e seus resultados finais podem ser substancialmente diferentes dos estimados pelos laudos de avaliação.

16 Imobilizado

Consolidado

				31 de			31 de
				Dezembro			Dezembro
				de 2016			de 2015
	Taxa	Custo	Depreciação	Valor	Custo	Depreciação	Valor
IMOBILIZADO	Depreciação (%)	Aquisição	Acumulada	Residual	Aquisição	Acumulada	Residual
Imóveis	4%	30.990	(4.187)	26.803	35.221	(5.681)	29.540
Instalações	10%	241	(128)	113	520	(277)	243
Máquinas e Equipamentos	6%	25.175	(17.421)	7.754	26.966	(16.124)	10.842
Móveis E Utensílios	13%	416	(237)	179	351	(304)	47
Veículos	20%	4.836	(4.187)	649	10.654	(8.014)	2.640
Aeronaves	10%	9.001	(9.001)	0	9.001	(2.775)	6.226
Outros	13%	4.380	(764)	3.616	3.599	(1.127)	2.472
		75.039	(35.925)	39.114	86.312	(34.302)	52.010

A seguir está demonstrada a movimentação ocorrida no imobilizado do Grupo:

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31 de Dezembro				31 de Dezembro
IMOBILIZADO	de 2015	Aquisições	Baixas	Depreciação	de 2016
Imóveis	29.540	657	(1.995)	(1.398)	26.803
Instalações	243	3	(72)	(61)	113
Máquinas e Equipamentos	10.842	516	6	(3.610)	7.754
Móveis E Utensílios	47	136	28	(32)	179
Veículos	2.640	4.474	(4.179)	(2.286)	649
Aeronaves	6.226	-	(6.151)	(75)	-
Outros	2.472	1.465		(322)	3.616
	52.010	7.251	(12.363)	(7.784)	39.114
	31 de				31 de
	Dezembro				Dezembro
IMOBILIZADO	de 2014	Aquisições	Baixas	Depreciação	de 2015
Imóveis	31.485	2.561	(3.109)	(1.398)	29.540
Instalações	318			(75)	243
Máquinas e Equipamentos	14.200	110	(768)	(2.700)	10.842
Móveis E Utensílios	63	1		(17)	47
Veículos	3.340	2.909	(2.322)	(1.287)	2.640
Aeronaves	7.126			(900)	6.226
Outros	2.688	38	41	(295)	2.472
	59.220	5.619	(6.158)	(6.672)	52.010

 $Em \ garantia \ dos \ financiamentos \ para \ aquisição \ de \ ativo \ imobilizado \ foram \ oferecidos \ os \ pr\'oprios \ ativos \ financiados, \ representando \ R\$ \ 13.863 \ em \ 31 \ de \ dezembro \ de \ 2016 \ (R\$ \ 30.148 \ em \ 2015).$

17 Fornecedores

Consolidado

		2016		2015
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Fornecedores	11.047	94	6.352	95
Total circulante e não circulante		11.141		6.447

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Empréstimos

				Consolidado	
		2016		2015	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Ref
Banco ABC Brasil S.A	5.230	9.589	-	-	A
Banco Bradesco S.A.	14.321	6.483	9.967	40.914	D
Banco Caterpillar S.A.	-	-	610	-	
Banco do Brasil S.A.	32.859	8.917	5.975	52.735	E
Banco Fibra S.A.	5.205	7.986	-	-	G
Banco Pan S.A.	2.596	1.731	-	-	J
Banco Safra S.A.	3.990	4.581	3.790	7.776	F
Banco Volkswagen S.A.	_	_	1	-	
Banco Volvo Brasil S.A.	54	76	289	282	H
Banco Votorantim S.A.	1.667	_	2.669	1.667	C
CCB Brasil S.A.	8.871	11.962	4.990	5.844	В
Pátria Credit Fundo de Investimento		12.231		27.390	I
	74.793	63.556	28.291	136.608	

Referente ao Pátria Credit Fundo de Investimento, foram efetuados pagamentos no ano de 2016 a título de amortizações compulsórias (decorrente das vendas) conforme determinado no contrato.

Referência	Moeda	Banco	Garantias	Ano Vencimento
Α	Real	Banco ABC Brasil S.A	Alienação Fiduciária	2019
В	Real	CCB Brasil S.A	Alienação Fiduciária	2019
C	Real	Banco Votorantim	Alienação Fiduciária	2017
D	Real	Banco Bradesco	Alienação Fiduciária + cessão de crédito	2019
${f E}$	Real	Banco do Brasil	Alienação Fiduciária	2018
F	Real	Banco Safra	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2019
G	Real	Banco Fibra	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2019
H	Real	Banco Volvo	Alienação fiduciária	2019
I	Real	Banco Pátria	Alienação Fiduciária	2019
J	Real	Banco Pan	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2018

a) Para os financiamentos para construção de imóveis, estes estão sujeitos a variação da Taxa Referencial (TR), acrescido de juros de 10,5% ao ano. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

As operações financeiras por modalidade estão assim demonstradas:

b) Demais empréstimos com taxa média de 0,50% a.m. acrescido de atualização monetária (CDI, IGP-M, IPCA).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		2016		Consolidado 2015
- -	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Financiamentos a construção	41.871	14.877	-	89.126
Capital de Giro e crédito corporativo	30.079	48.529	24.288	39.545
Financiamento de imobilizado	2.843	150	4.003	7.937
- -	74.793	63.556	28.291	136.608
			2016	2015
Saldo inicial			164.899	158.362
Captações e juros apropriados			69.890	82.406
(-) Amortizações			(69.467)	(48.773)
(-) Serviços de dívida			(26.973)	(27.096)
Saldo em 31 de dezembro			138.349	164.899

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

	2016	2015
2016	-	28.291
2017	74.793	93.400
2018	42.008	30.245
2019 em diante	21.548	12.963
	138.349	164.899

O Grupo está sujeito a determinadas cláusulas restritivas, com previsão de vencimento antecipado, sendo as principais: não pagamento nas datas de vencimento, das obrigações pecuniárias relacionadas aos respectivos financiamentos, realizar cisão, fusão ou incorporação sem a prévia autorização dos credores, não entrega de documentos e demonstrações financeiras nos prazos pactuados e cumprimento de alguns índices e limites financeiros, relacionados a seguir:

- a) Índice Máximo de Alavancagem EBITDA (Dívida Líquida / EBITDA) não superior a 3x;
- b) Índice Máximo de Alavancagem PL (Dívida Líquida / PL) não superior a 0,65x;
- c) Índice Mínimo de Cobertura de Juros (EBITDA / Despesas Financeiras) não inferior a 1,5x; e
- d) Valor mínimo do PL não inferior a R\$ 400.000.

Em 31 de dezembro de 2016, o Grupo cumpriu todas as obrigações relacionadas em cláusulas restritivas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Obrigações Fiscais e Tributárias

	Controladora			Consolidado
	2016	2015	2016	2015
Imposto de renda	-	1	922	2.858
Patrimônio de afetação	-	-	723	4.805
ISS	-	-	1.011	1.033
FGTS	-	-	447	466
PIS	-	-	120	475
COFINS	-	1	871	710
Contribuição social	-	1	272	276
Contribuição sindical	-	-	30	52
Contribuições previdenciárias	-	-	1.592	2.167
CSRF - 4,65% PIS/COFINS/CSLL	-	1	87	69
INSS - retenções	<u>-</u>		1.643	1.443
		4	7.718	14.354

20 Parcelamentos tributários

				Consolidado
		2016		2015
		Não		Não
	Circulante	Circulante	Circulante	Circulante
PIS	81	871	117	356
Contribuição Previdenciária	414	2.676	550	2.094
COFINS	565	4.021	887	2.953
CPRB	14	1.022	221	850
IRRF	-	456	-	-
INSS	1.448	2.693	529	2.060
RET	468	2.207	328	1.296
ISS	63	158	31	56
Imposto de Renda	66	-	38	-
CSLL	292	1.195	218	511
IRPJ	410	1.715	398	875
	3.821	17.014	3.317	11.051

Refere-se a parcelamentos de débitos de contribuições previdenciárias e demais impostos federais, acrescidos de atualização monetária, com vencimento até dezembro de 2020.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Adiantamentos de clientes

Referente a valores que foram adiantados pelos clientes nas aquisições dos empreendimentos, calculados nos critérios de percentual de obra completada – POC, representado pelos seguintes valores:

		Consolidado
	2016	2015
Adiantamento de clientes	12.825	16.037

22 Obrigações contratuais

Obrigações por compra de imóveis decorrem dos contratos de permutas com os proprietários dos terrenos que cedem seus imóveis para construir os empreendimentos imobiliários nas empresas (SPEs) controladas pelo Grupo, para que em troca recebam futuramente as unidades imobiliárias permutadas que estão em fase de construção.

		Consolidado
	2016	2015
<u>Circulante</u>		
Atlantis Construtora	1.253	513
Brasil One	126	-
Embraed 28	204	-
NK Empreendimentos Imobiliários	6	-
Embraed Edificações	3.360	8.158
La Martina Empreendimentos	-	410
Embraed 37 Empreendimentos	-	32
Ece Construção Empreendimentos	7	-
Monalisa Empreendimentos	890	-
Santa Catarina Empreendimentos	465	-
Embraed 19 Empreendimentos	815	-
Explorer Fundações	35_	35
	7.161	9.148
Não Circulante		
Embraed 19 Empreendimentos	1.125	1.551
Embraed 28 Empreendimentos	18.320	19.320
Atlantis Construtora	2.803	4.331
Embraed 37 Empreendimentos	10.649	15.790
Fortune Empreendimentos	10.700	16.100
Embraed Edificações	3.231	7.546
Brasil Two Empreendimentos	6.229	7.996
	53.057	72.634
	60.218	81.782

23 Provisões para contingências e depósitos judiciais

A administração, com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas $39~\mathrm{de}~44$

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

administrativas e/ou judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis no desfecho das ações em curso. O resumo dos valores provisionados são apresentados, como segue:

Provisão para contingências		(sem pro	Causas possíveis ovisão constituída)	
	2016	2015	2016	2015
Cível	4.374	4.374	5.565	1.092
Trabalhista	610	610	837	-
Tributária	15.194	15.194	34.011	28.970
	20.178	20.178	40.413	30.062

Existem questões relacionadas com diferentes interpretações na aplicação da legislação tributária, incluídas as discussões quanto a tributação das Permutas na aquisição de terrenos por área a ser construída (R\$ 3.389), e/ou recolhimento do RET — Regime Especial de Tributação (R\$ 4.122), calculados sobre vendas realizadas após a conclusão dos empreendimentos instituídos em patrimônio de afetação, para a qual a administração decidiu não constituir provisão para fazer face a eventual exigibilidade que seja requerida de montante adicional de imposto, mas classificou nesta nota como "possível", apesar de ter recebido "legal opinion" dos advogados externos informando da "remota" possibilidade de perda caso haja uma demanda que verse sobre esta matéria.

Durante o exercício, não houve alterações relevantes nos processos judiciais nos quais o Grupo figura como réu e a Administração entende que o montante provisionado é suficiente para cobertura de eventuais passivos contingentes.

24 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social do Grupo em 31 de dezembro de 2016 é composto de 30.000.000 quotas no valor nominal de R\$ 1 (um) real cada, totalmente subscritas e integralizadas por sócios nacionais.

(b) Reservas de lucros

Formada pelo saldo remanescente das movimentações patrimoniais, será deliberada em reunião de quotistas as suas futuras destinações. Em 31 de dezembro de 2016, a Empresa registra saldo em reserva de lucros de R\$ 640.597 (2015 - R\$ 539.870). O saldo mantido em reserva de lucros em sua maior parte refere-se aos lucros não realizados oriundos da valorização a valor justo das Propriedades para Investimentos.

(c) Participação de sócios não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios investidores de determinados empreendimentos imobiliários, os quais ficaram com um percentual de participação nas sociedades.

Conforme descrito na Nota 2.2, é realizada a consolidação integral das SPE's e sociedades que estão sob a

40 de 44

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

gestão e controle comum exclusivo da Empresa, descontando a parcela correspondente aos investidores.

Em 2016 foi apurado ganho de R\$ 4.931 na distribuição desproporcional de lucros aos acionistas minoritários.

(d) Lucros distribuídos

No decorrer do ano calendário de 2016 foram distribuídos lucros aos quotistas representando R\$ 19.317 (R\$ 31.757 em 2015).

25 Lucro por quota

O lucro básico por quota é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos quotistas da Empresa, pela quantidade média ponderada de ações:

	2016	2015
Lucro atribuível aos quotistas	118.387	86.296
Quantidade de quotas de capital	30.000	30.000
Lucro básico por quotas	3,95	2,88

26 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita Operacional Bruta				
Receita de Locação de Bens	302	330	992	788
Receita de Serviços Prestados	-	-	1.308	8.123
Receita de Vendas de Imóveis - POC	-	520	473.010	353.602
Receita de Vendas de Mercadorias			74	83
	302	850	475.384	362.596
(-) Deduções da receita				
Impostos e Contribuições	(24)	(12)	(17.509)	(16.174)
Devoluções e Abatimentos	(500)		(37.608)	(31.985)
	(524)	(12)	(55.117)	(48.159)
<u>-</u>	(222)	838	420.267	314.437

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Custos das vendas

_	Consolidado	
-	2016	2015
Custos de incorporação	206.987	162.678
Custos de terrenos	10.304	14.350
Depreciação	4.215	3.581
Reparos/manutenção em máquinas e equipamentos	68	895
Demais custos de serviços prestados	2.993	2.475
_	224.567	183.979

28 Despesa por natureza

a) Despesas administrativas

	Consolidado	
	2016	2015
Pessoal	4.422	9.346
Honorários a terceiros	5.654	7.353
Reparos e manutenções	1.924	350
Despesas de ocupação	2.075	4.486
Saúde e medicina do trabalho	159	158
Depreciação	2.174	2.878
Despesas diversas	624	
	17.032	24.571

b) Despesas com vendas

	Consolidado		
	2016	2015	
Publicidade e propaganda Comissão vendas	7.226 12.649	3.427	
Outras despesas com vendas	11.991	7.401 3.654	
	31.866	14.482	

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
(+) Receitas Financeiras				
Juros aferidos	3	2	31	97
Desconto obtidos	1	-	256	131
Rendimentos de aplicações financeiras	2	8	2.280	1.173
	6	10	2.567	1.401
(-) Despesas financeiras				
Encargos financeiros e atualizações	73	3.572	38.324	40.579
Despesas bancárias	6	4	359	492
Descontos concedidos			2.767	2.993
	79	3.576	41.450	44.064

30 Outras receitas (despesas) líquidas

	Cont	roladora	Co	nsolidado
	2016	2015	2016	2015
Ganhos (perdas) com investimentos	(9.036)	(3.320)	(2.128)	-
Outros valores (*)			5.990	(2.058)
	(9.036)	(3.320)	3.862	(2.058)

^(*) Outros valores são procedentes, substancialmente, de venda de ativo imobilizado sendo R\$ 5.149 refere-se a alienação da aeronave).

31 Seguros

Os principais bens do ativo imobilizado estão segurados em montante suficiente para cobertura de eventuais sinistros.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração do Grupo que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Tipo	Importâncias seguradas
Riscos Engenharia	R\$ 390.000,00
Prédio e Conteúdo	R\$ 25.000,00
Seguro Embarcação	R\$3.150,00
Seguro Veículos	100%FIPE
Riscos Diversos - Equipamentos	R\$250,00
Seguro de Máquinas - Explorer	R\$2.000,00

32 Eventos Subsequentes

Em fevereiro de 2017, o Contrato de Financiamento com o Banco Pátria Credit Fundo de Investimento, o qual possui *covenants* financeiros e não financeiros, cujo montante em 31 de dezembro de 2016 era de R\$ 12.231 foi substituído por outro contrato, com a instituição financeira (Banco BBM S/A). , devido a venda da operação A iniciativa de venda desta operação partiu do credor da operação (Pátria Credit), este tinha amparo legal para que em qualquer momento que lhe fosse conveniente, ir a mercado e ofertar a operação.

* * *