



ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



Ápice Securitizadora S.A.
Companhia Aberta - CVM nº 22276
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04506-000

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



CONSTRUTORA TENDA S.A.
Companhia Aberta - CVM nº 21148
CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35
Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, São Paulo – SP, CEP 01012-001

**no valor total inicial de
R\$200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)**

CÓDIGO ISIN Nº BRAPCSCRI2R3

**REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/CRI/2017/027 EM 11 DE OUTUBRO DE 2017
CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI FEITA PELA STANDARD &
POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brA+ (sf)"**

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e (i) Bradesco S/A Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, (ii) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (iii) Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., (iv) Easynvest – Título Corretora de Valores S.A., (v) Geração Futuro Corretora de Valores S.A., (vi) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, (vii) Planner Corretora de Valores S.A., (viii) Senso Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A., (ix) Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., e (x) Spinelli S/A – Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio ("Participantes Especiais"), na qualidade de instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta para o recebimento de ordens, comunicam, nesta data, nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o início da oferta pública de distribuição ("Oferta") de, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 104ª série da 1ª emissão da **Ápice Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissão" e "Emissora" ou "Securitizadora", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"). A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente ao Montante Mínimo (abaixo definido). A quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento), conforme o exercício total

ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar (abaixo definidas). A oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414").

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

1. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO

1.1. Aprovações Societárias da Emissão:

1.1.1. A Emissão e a Oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora foram devidamente aprovadas por deliberação na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 5 de setembro de 2017, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 414.359/17-3 em 14 de setembro de 2017 e publicada no jornal "DCI" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP"). A Emissão é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em reunião de Diretoria da Emissora realizada em 31 de julho de 2017, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 18 de agosto de 2017, sob o nº 377.751/17-0 e publicada no jornal "DCI" em 6 de setembro de 2017 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 6 de setembro de 2017, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Securitizadora para até R\$30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, no valor de R\$10.548.455.155,24 (dez bilhões, quinhentos e quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), não atingiu este limite.

1.1.2. A operação de securitização referente à emissão dos CRI e a emissão das Debêntures foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora (conforme abaixo definida), realizada em 6 de setembro de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 445.065/17-5 em 27 de setembro de 2017 e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" em 3 de outubro de 2017.

1.1.3. A cessão da CCI (conforme abaixo definida) representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados em Reunião de Sócios da Cedente (conforme abaixo definida) realizada em 5 de setembro de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 423.996/17-4 em 15 de setembro de 2017.

2. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. A Emissão é regulada pelo "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI, no âmbito da Emissão ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante", conforme o caso).

3. CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. **Crédito Imobiliário.** Os CRI são lastreados em Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido), o qual é (i) representado pela Cédula de Crédito Imobiliário ("**CCI**") emitida pela Ares Serviços Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n° 48, 1° andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82 ("**Cedente**"), sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre a Cedente e o Custodiante; e (ii) oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada da 3ª (terceira) emissão da Construtora Tenda S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 71.476.527/0001-35 ("**Devedora**" e "**Debêntures**", respectivamente) nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), celebrado entre a Devedora, a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário ("**Crédito Imobiliário**").

3.2. Foram emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, e observado o Montante Mínimo, abaixo definido, a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.3. As demais características gerais do Crédito Imobiliário e das Debêntures se encontram descritos na seção "Características Gerais do Crédito Imobiliário" do Prospecto Definitivo.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

4.1. Apresentamos a seguir um sumário da Oferta. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir nos CRI. Para uma melhor compreensão da Oferta, os Investidores devem ler cuidadosa e atentamente todo este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo disponível nos meios indicados neste Anúncio de Início, em especial as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, bem como, nas demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Definitivo por referência.

4.2. **Emissora:** Ápice Securitizadora S.A.

4.3. **COORDENADOR LÍDER:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

4.4. **Agente Fiduciário:** Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

4.5. **Escriturador:** Itaú Corretora de Valores S.A.

4.6. **Custodiante:** Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

4.7. **Banco Liquidante:** Itaú Unibanco S.A.

4.8. **Número da Série e da Emissão dos CRI objeto da Oferta:** 104ª (centésima quarta) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora.

4.9. **Quantidade de CRI:** Serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que: (i) a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"); e (ii) a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada (a) em até 20% (vinte por cento), excluídos os CRI eventualmente emitidos em decorrência da Opção de Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("**Opção de Lote Adicional**"); e/ou (b) em até 15% (quinze por cento), excluídos os CRI eventualmente emitidos em decorrência da Opção de Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 e no artigo 14, parágrafo 1º da Instrução CVM 400 ("**Opção de Lote Suplementar**").

4.10. **Valor Nominal Unitário:** Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.

4.11. **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que (i) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo; e (ii) o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento), conforme o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, totalizando o valor de até R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**")

4.12. **Distribuição Parcial:** A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

4.12.1. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

4.12.2. Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.

4.12.3. Caso a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, observado o Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

4.13. **Compromisso de Subscrição:** O Coordenador Líder assumiu o compromisso no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes constantes da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Standard&Poors que rebaixe o rating da Devedora, resultando em um rating inferior a BBB+(Bra), em escala local, independentemente da perspectiva.

- 4.14. **Remuneração:** A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano). A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento, observado os termos e condições do Termo de Securitização, e calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante do item "Remuneração" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" do Prospecto Definitivo.
- 4.15. **Prazo e Data de Vencimento:** O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão e 18 de janeiro de 2021 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.
- 4.16. **Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração:** Os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e da Remuneração dos CRI serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento.
- 4.17. **Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária.
- 4.18. **Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que a Data de Emissão é dia 6 de setembro de 2017.
- 4.19. **Tipo e Forma dos CRI:** Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados.
- 4.20. **Resgate Antecipado dos CRI:** Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) do resgate antecipado total das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, e (iii) de uma oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.5. da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritas no item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" do Prospecto Definitivo.
- 4.21. **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
- 4.22. **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos no item "Liquidação do Patrimônio Separado" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" do Prospecto Definitivo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora.
- 4.23. **Assembleia Geral:** Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto no item "Assembleia Geral" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" do Prospecto Definitivo.

4.24. Ambiente de Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário (mercados organizados), por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.25. Forma e Procedimento de Colocação dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme os procedimentos previstos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

4.25.1. Não houve período de reserva para a presente Oferta.

4.25.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

4.25.3. O Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

4.25.4. Os Investidores indicados como público alvo deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que a tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos, bem como deverão ler o Prospecto Definitivo, em especial a seção "Fatores de Risco".

4.25.5. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

4.25.6. Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação, poderão ser aceitos Boletins de Subscrição de Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

4.26. Início da Distribuição: A distribuição dos CRI terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação deste Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

4.26.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizou ao público o Prospecto Preliminar, precedido da publicação do Aviso ao Mercado.

4.26.2. Após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder realizou apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais utilizam em tais apresentações aos Investidores foram previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

4.27. Prazo Máximo de Colocação: O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, observado o disposto no item "Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" da seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" do Prospecto Definitivo ("Prazo Máximo de Colocação").

4.27.1. Durante o Prazo Máximo de Colocação, a alocação dos CRI será realizada em ordem cronológica, conforme o seguinte procedimento ("Alocação dos CRI"):

- (i) a Alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada de cada pedido de investimento dos CRI, assinado por cada subscritor dos CRI objeto da Oferta;
- (ii) a ordem cronológica de chegada dos pedidos de investimento será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;
- (iii) caso os pedidos de investimento sejam enviados pelo Coordenador Líder e/ou pelos Participantes Especiais via sistema operacionalizado pela B3 por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (iv) caso um Investidor subscreva CRI por meio do preenchimento de mais de um Boletim de Subscrição, os respectivos pedidos de investimento serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os pedidos de investimento cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos pedidos de investimento; e
- (v) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

4.27.2. Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

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

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

4.27.5. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive).

4.27.6. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

4.27.7. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

4.27.8. A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos no item "Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" na seção "Planos de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" do Prospecto Definitivo.

4.27.9. Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder.

4.28. Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

4.28.1. Os CRI poderão ser subscritos por Investidores durante todo o Prazo Máximo de Colocação, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, devendo o Investidor que houver subscrito o CRI integralizá-lo pelo Preço de Integralização.

4.28.2. A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

4.29. Participantes Especiais: O Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão (cada, um "Termo de Adesão") entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras ("Participantes Especiais").

4.30. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, pela aquisição do Crédito Imobiliário.

4.30.1. O Valor da Cessão será utilizado para a integralização das Debêntures, na forma prevista no Contrato de Cessão.

4.30.2. Os recursos a serem captados pela Devedora serão destinados para financiamento dos Empreendimentos Imobiliários pela Devedora ou por suas controladas especificadas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("SPEs Investidas"), sendo que, neste último caso, a Emissora deverá transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora ou pelas SPEs Investidas referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures e dos CRI, observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data.

5. GARANTIAS

5.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre o Crédito Imobiliário.

6. CRONOGRAMA

6.1. Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Evento	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1 Protocolo do pedido de registro na CVM	27/07/2017
2 Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta Início das apresentações de Roadshow	08/09/2017
3 Registro da Oferta pela CVM	13/10/2017
4 Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	16/10/2017
5 Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI ⁽³⁾	17/10/2017
6 Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	13/04/2018
7 Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3 ⁽⁵⁾	16/04/2018

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Cedente, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" do Prospecto Definitivo.

⁽³⁾ Os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

⁽⁴⁾ A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

⁽⁵⁾ O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Definitivo.

7. PÚBLICO ALVO DA OFERTA

7.1. Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores qualificados ou não, conforme definidos no artigo 9º-B e 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores"), sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas, observado o item 4.21.5 acima.

8. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

8.1. O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários.

9. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

9.1. Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI poderão contatar o Coordenador Líder ou os Participantes Especiais. O Coordenador Líder fornecerá todas as informações necessárias sobre a Oferta e os CRI, no endereço abaixo indicado (para os locais de acesso ao Prospecto Definitivo vide item 11 do presente Anúncio de Início "Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo", abaixo). Neste endereço, estará disponível também, para consulta ou cópia, o Contrato de Distribuição e o Prospecto Definitivo.

- XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Sr. Daniel Albernaz Lemos
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br // juridicomc@xpi.com.br

10. DIVULGAÇÃO DO AVISO AO MERCADO, ANÚNCIO DE INÍCIO E ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

10.1. O Aviso ao Mercado, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 foi publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal "Valor Econômico", e, conjuntamente com o Anúncio de Início, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, e o Anúncio de Encerramento, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, foi e/ou será, conforme o caso, divulgado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da CVM; e (iv) da B3, conforme abaixo:

- ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
www.apicesec.com.br (neste *website*, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "104ª Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Aviso ao Mercado" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Tenda – 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Aviso ao Mercado" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**
<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhia", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhia", buscar "Ápice Securitizadora" no campo disponível. Em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Aviso ao Mercado" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" com relação à 104ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora).
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**
<http://www.cetip.com.br> (neste *website*, acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e em seguida digitar "Ápice Securitizadora S.A." no campo "Título" e clicar em "Filtrar", na sequência acessar o link referente ao "Aviso ao Mercado", ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

11. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

11.1. O Prospecto Definitivo da Oferta e as informações adicionais sobre a Oferta e os CRI estarão disponíveis nos endereços abaixo indicados ou nas respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta.

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Sr. Daniel Albernaz Lemos
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br // juridicome@xpi.com.br
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Tenda – 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").
- **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
CEP 01407-200
São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br // juridico@apicesec.com.br
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.apicesec.com.br (neste *website*, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "104ª Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Prospecto Definitivo").

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**
Alameda Xingu, 350, 2º andar, Alphaville
CEP 06455-030
Barueri – SP
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <http://www.cetip.com.br> (neste *website* acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Definitivo – 104ª série da 1ª emissão" na linha Ápice Securitizadora S.A.).
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**
Rua Sete de Setembro, 111, Rio de Janeiro – RJ ou
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta à Informações de Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "*download*" do "Prospecto de Distribuição Pública" referente à Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora S.A.).

12. AGENTE FIDUCIÁRIO E CUSTODIANTE

12.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário, custodiante dos CRI e representante dos titulares de CRI é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

12.2. Os potenciais Investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (11) 3030-7177, do website <http://www.vortexbr.com>, ou do email: agentefiduciario@vortexbr.com.

12.3. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, da Instrução CVM 583, as informações de que trata o parágrafo 2º do artigo 6º da Instrução CVM 583, podem ser encontradas no Anexo IX do Termo de Securitização e na Seção "Agente Fiduciário" do Prospecto Definitivo.

12.3.1. Com exceção da presente Emissão e das emissões indicadas acima, o Agente Fiduciário não atuou como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

13. ESCRITURADOR

13.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI desta Emissão é a Itau Corretora de Valores S/A, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.

14. DERIVATIVOS

14.1. Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento do Crédito Imobiliário, seja para fins de proteção do seu valor.

15. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

15.1. A Oferta foi registrada perante a CVM em 11 de outubro de 2017, sob o nº CVM/SRE/CRI/2017/027.

Data do Início da Distribuição: A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUAL SEJA, 16 DE OUTUBRO DE 2017, BEM COMO A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AOS INVESTIDORES.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" E "RISCO DE MERCADO", NO ITEM 4 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA

São Paulo, 16 de outubro de 2017.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER E DA EMISSORA

PINHEIRO GUIMARÃES

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

MATTOS FILHO >

Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr e Quiroga Advogados