

Brookfield

OFERTA PÚBLICA DA 485ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA
SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA

IBC Empreendimentos Imobiliários S.A.

No montante de
R\$187.000.000,00

(cento e oitenta e sete milhões de reais)



Coordenador Líder



Disclaimer

AO ACEITAR UMA CÓPIA DESTA MATERIAL, VOCÊ RECONHECE E CONCORDA QUE ESTÁ VINCULADO PELAS RESTRIÇÕES AQUI APRESENTADAS E EM SEGUIR E OBSERVAR OS TERMOS AQUI PREVISTOS. ESTE MATERIAL É FORNECIDO A CADA DESTINATÁRIO APENAS PARA SUA PRÓPRIA INFORMAÇÃO E ESTÁ SUJEITO A ALTERAÇÕES.

Este material foi preparado com finalidade exclusiva para informar e servir de suporte para as apresentações aos Investidores (conforme definidos abaixo) relacionadas à emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 485ª (quadringentésima octogésima quinta) emissão da Opea Securitizadora S.A. ("Securitizadora" ou "Emissora"), lastreados em créditos imobiliários cedidos pela **IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 34.355.513/0001-37 ("Cedente", "Créditos Imobiliários", "Emissão" e "CRI", respectivamente), de acordo com o disposto no inciso II, do artigo 12, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"). Este material foi elaborado com base em informações prestadas pela Cedente, a respeito de si mesma e do Devedor, sendo certo que tais informações são de exclusiva responsabilidade da Cedente e destinam-se unicamente como suporte para as apresentações relacionadas à Oferta.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será intermediada pelo **BANCO VOTORANTIM S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 ("Coordenador Líder"), que realizará a distribuição dos CRI para investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 e, no que for aplicável, 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores").

Este material apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, um anúncio, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado por potenciais Investidores como uma recomendação de investimento nos CRI objeto da Oferta. Este material também não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento, visto que não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este material. Ainda, este material não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

As informações apresentadas neste material constituem apenas um resumo dos termos e condições da Oferta e dos CRI e não têm a intenção de conter todas as informações acerca da Cedente, da Emissão e da Oferta. A leitura deste material não substitui a leitura cuidadosa dos documentos da Oferta, incluindo o Termo de Securitização (conforme abaixo definido), em que as características da Emissão e da Oferta são detalhadas, bem como do Sumário de Securitização (conforme abaixo definido). Quaisquer termos e condições dos CRI que venham a ser citados neste material são meramente indicativos e não é assegurado que as informações constantes deste material de divulgação estarão fielmente reproduzidas no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

Este material pode conter considerações referentes às perspectivas futuras do negócio e do crescimento da Cedente, performance dos Créditos Imobiliários, bem como estimativas de resultados operacionais e financeiros. Tais considerações futuras e performance dos Créditos Imobiliários podem ser afetadas por mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, desempenho do setor, economia brasileira, entre outros fatores e circunstâncias, e, por isso, poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os Investidores poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá se basear única e exclusivamente nas informações contidas no "*Termo de Securitização da 485ª (Quadringentésima Octogésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela IBC Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") e no sumário de securitização, nos termos do artigo 10, capítulo V, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA ("Sumário de Securitização"), os quais contêm informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos Créditos Imobiliários, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, e não com base no conteúdo deste material.

As informações contidas nesta apresentação não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Os Investidores deverão tomar a decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos Créditos Imobiliários, da condição financeira da Emissora e da Cedente, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

Disclaimer

A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de exclusiva responsabilidade dos Investidores, que devem recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos ou financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário somente poderá ocorrer entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e entre o público investidor em geral, conforme definido no artigo 2º, inciso XXI, da Resolução CVM 160, após decorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, mediante o cumprimento dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e/ou dispensa de cumprimento de tais requisitos pela SSE; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados aos Créditos Imobiliários, à Cedente e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. O investimento é considerado inadequado para o público investidor em geral, considerando que o registro da Oferta na CVM ocorrerá sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII e artigo 27 da Resolução CVM 160, bem como o disposto no artigo 33, parágrafo 10º, e no artigo 4º, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60.

Tanto a Cedente quanto o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste material, inclusive, mas não se limitando, às informações prospectivas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste material. O desempenho passado da Cedente, bem como dos Créditos Imobiliários, não é indicativo de resultados ou performance futuros. Este material e seu conteúdo não constituem a base de um contrato ou compromisso de qualquer espécie.

O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade da Cedente e dos CRI, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento. Dessa forma, quer tenha ou não envolvido o Coordenador Líder, o destinatário desse material deve fazer o seu próprio julgamento e avaliação das informações contidas nesta apresentação. Esta apresentação não pretende ser a única base sobre a qual uma decisão ou determinação com relação a viabilidade de qualquer operação aqui contemplada deve ser feita.

Este material pode conter medidas financeiras não contábeis (*non-GAAP*). Qualquer medida financeira não contábil contida neste material não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas de forma complementar, e não como substitutas de análises dos resultados da Cedente, conforme aplicável, divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Cedente considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação com seus principais concorrentes.

Este material não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da Cedente e do Coordenador Líder. Este material não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como: jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na internet ou em estabelecimentos abertos ao público.

Este material de suporte não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento. Adicionalmente, a consulta a potenciais investidores pelo Coordenador Líder não representa qualquer tipo de distribuição ou oferta dos CRI, não tendo qualquer efeito vinculativo entre os participantes, pelo que ficam vedados tanto a realização ou aceitação de ofertas, quanto o pagamento ou o recebimento de quaisquer valores, bens ou direitos, entre investidores e Coordenador Líder.

A Oferta não está sujeita a análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea a, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Securitização, o Sumário de Securitização e o presente material, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.

Classificação dos CRI conforme Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Lajes Corporativas”, “Contrato de Locação”. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.**

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Termo de Securitização.

Disclaimer

ESSE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

ESTE MATERIAL NÃO DEVE SER UTILIZADO COMO BASE PARA QUALQUER ACORDO OU CONTRATO, BEM COMO NÃO IMPLICA ANUÊNCIA DE RESERVA OU COLOCAÇÃO DE ORDEM POR PARTE DO INVESTIDOR.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I, DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, E DO ARTIGO 57, PARÁGRAFO 1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, E OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA CEDENTE OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A CEDENTE QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE MATERIAL NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ASSIM COMO A NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NOS CRI.

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADES COLIGADAS OU INTEGRANTES DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA EMISSÃO, VIDE ANEXO VI DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) NO ÂMBITO DA OFERTA PARA ATRIBUIR CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (*RATING*) AOS CRI.

Termos e Condições

Emissora	OPEA Securitizadora S.A.
Coordenador Exclusivo	Banco Votorantim S.A.
Devedor	IBC Empreendimentos Imobiliários S.A.
Lastro	Contrato de locação firmado entre a Devedora e a Ebazar.com.br LTDA. (“Mercado Livre”)
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do Preço de Cessão para aquisição dos Créditos Imobiliários da Devedora oriundo do Contrato de Locação firmado com a Mercado Livre
Rito de Registro	Rito Automático, no âmbito da Resolução CVM nº 160
Público Alvo	Investidor Profissional
Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Volume Total da Emissão	R\$ 187.000.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais)
Regime de Colocação	Garantia Firme de colocação para o Volume Total da Emissão
Garantias	<ul style="list-style-type: none"> • Alienação Fiduciária sobre o Imóvel a ser compartilhada com outro instrumento de dívida da Devedora, sendo respeitado o <i>loan-to-value</i> de, no máximo, 70,00% (setenta por cento) sobre o saldo devedor conjunto do CRI e outro instrumento de dívida da Devedora, verificado anualmente; • <i>Equity Commitment Agreement</i> firmado com o BSREP III BPY HERCULES SUB LP, BSREP III HERCULES SUB-B LP, BSREP III HERCULES SUB-C LP e BSREP III HERCULES SUB-D LP, para fazer frente a pagamento de juros em caso de insuficiência de recursos pela Devedora; • Coobrigação da Devedora no contrato de cessão
Séries	Série única
Prazo	5 Anos
Remuneração	CDI + 0,60% a.a.
Amortização do Principal	No vencimento, <i>bullet</i>
Pagamento de Juros	Mensal, sem carência
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido, a qualquer momento, com prêmio de 1% a.a. pelo prazo remanescente
Resgate Antecipado (Venda do Imóvel)	Permitido, em caso de venda do imóvel, com prêmio de 0,50% a.a. pelo prazo remanescente

Cronograma Indicativo

Protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM	15 de outubro de 2025
Divulgação do Aviso ao Mercado	
Início do <i>Roadshow</i>	03 novembro de 2025
Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos	17 de novembro de 2025
Concessão do registro automático da Oferta na CVM	18 de novembro de 2025
Divulgação do Anúncio de Início	
Data de Liquidação dos CRI	19 de novembro de 2025
Data máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a partir da Data de divulgação do Anúncio de Início

Nota: (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM. (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (3) Os CRI da presente Emissão poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores profissionais em razão dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160.

Brookfield

Overview



Brookfield no Mundo

Atuação global da Brookfield com portfólio diversificado de investimentos

+US\$1T

Em ativos sob
gestão no mundo

+2.500

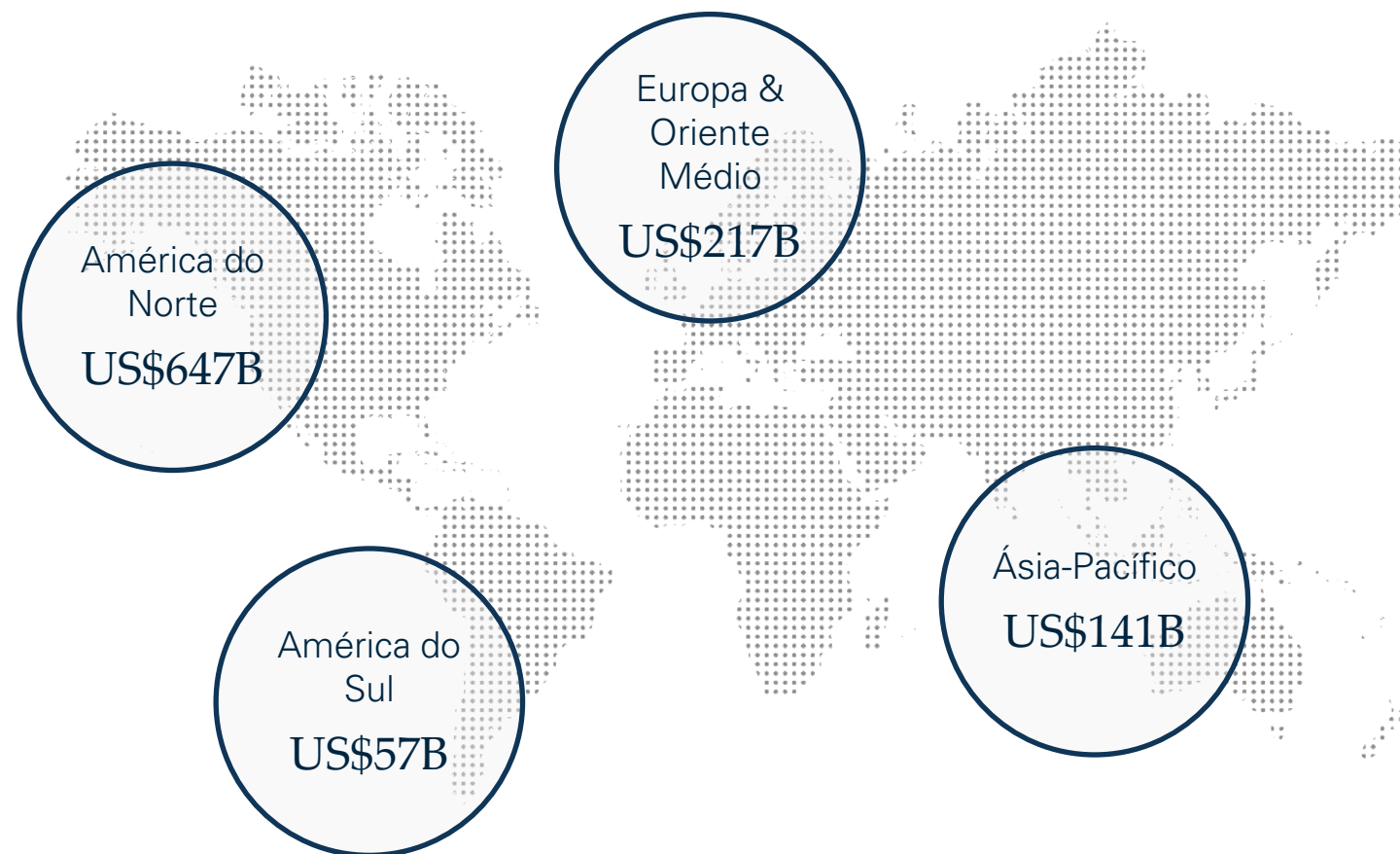
Profissionais
de investimentos

~250.000

Funcionários
operacionais

+30

Países com
operações



SETORES

US\$271B
Real Estate

US\$126B
Energia Renovável
& Transição

US\$202B
Infraestrutura

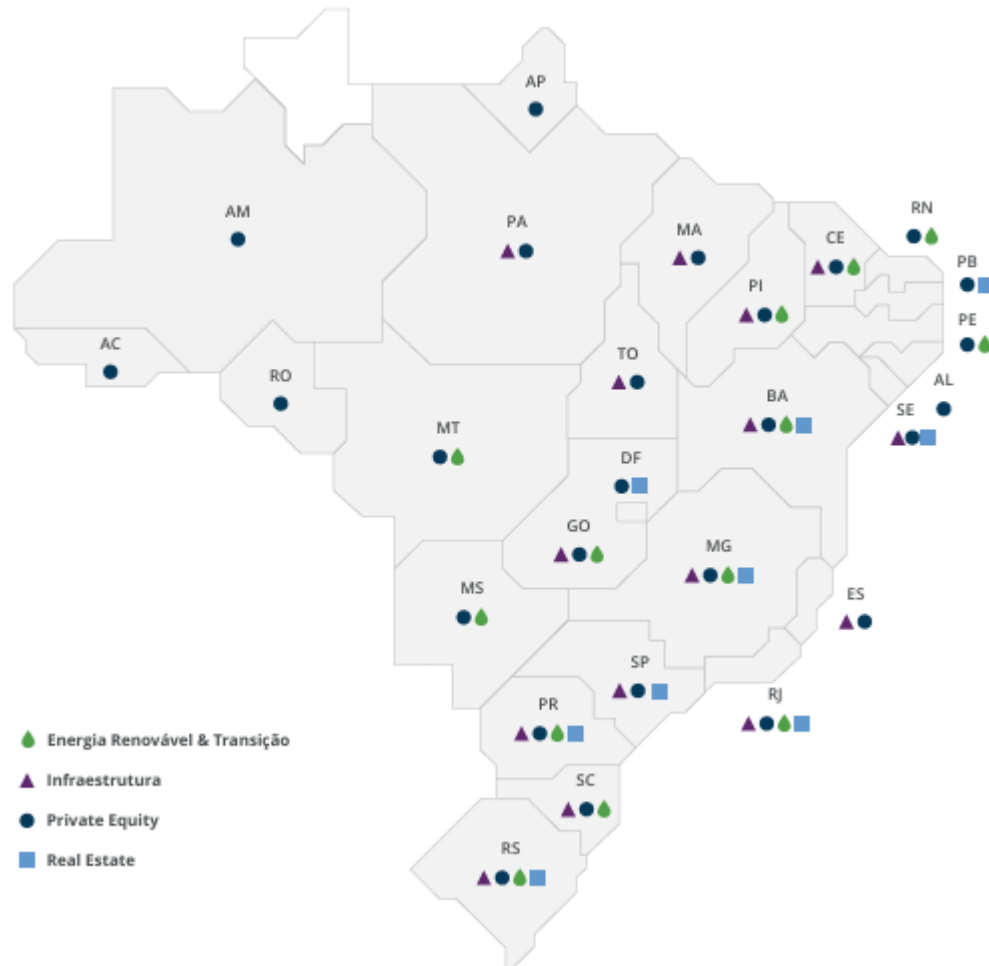
US\$145B
Private Equity

US\$317B
Crédito & Wealth
Solutions

Nota: Dados de 31 de dezembro de 2024.

Fontes: 2024 Sustainability Report - <https://www.brookfield.com/sites/default/files/2025-05/BAM%20Ltd.%202024%20Sustainability%20Report.pdf>

Presença Nacional



Fontes: https://www.brookfield.com/sites/default/files/2025-08/Brookfield_no_Brasil_Q1_2025.pdf

¹ Em operação e em desenvolvimento

² Incluindo Distrito Federal

³ GW: Gigawatts, unidade de medida elétrica que equivale a um bilhão de watts

⁴ MW: Megawatts, unidade de medida elétrica que equivale a um milhão de watts

~R\$200B
ATIVOS SOB GESTÃO

+20.000
FUNCIONÁRIOS
OPERACIONAIS

26
ESTADOS DO
BRASIL²

R\$32B
ENERGIA
RENOVÁVEL

- ~3,5 GW³ de capacidade operacional
- ~2,7 GW³ no *pipeline* de desenvolvimento
- 340 MW⁴ em desenvolvimento em projetos de geração distribuída

R\$97B
INFRAESTRUTURA

- 3.200 km de rodovias
- 9.800 km de ferrovias
- 3.139 km de linhas de transmissão de energia
- 2.060 km de gasodutos
- 34 data centers e 5.000 km de redes de fibra óptica¹

R\$51B
PRIVATE EQUITY

- +1,9 milhões de m² de imóveis residenciais construídos
- +16 milhões de pessoas atendidas em serviços de água e esgoto
- +120 mil veículos e equipamentos em frota diversificada
- +425 mil geradores solares vendidos
- +R\$1,5B em financiamentos para projetos de geração solar

R\$27B
REAL ESTATE

- ~820 mil m² de área locável em edifícios corporativos
- ~1,2M de m² de área locável em parques logísticos¹
- +5,9 mil unidades residenciais *multifamily*¹

Investimentos Imobiliários da Brookfield no Brasil

Portfólio no Brasil: R\$ 27 bi em ativos sob gestão, ~2 milhões de m² de área locável (empreendimentos em operação e em desenvolvimento)

Edifícios Corporativos



Empreendimento Passeio Paulista, na região da Avenida Paulista, na cidade de São Paulo

**27 Empreendimentos
em operação**

Área: ~820.000 m²

Parques Logísticos



Parque Logístico Guarulhos III, no Estado de São Paulo

15 Parques Logísticos¹

Área: ~1.200.000 m²

Multifamily



UNA Parque da cidade, na cidade de São Paulo

**~5.900 unidades²
residenciais**

Nota: Dados de 31 de dezembro de 2024.

Fontes:

https://www.brookfield.com/sites/default/files/2025-08/Brookfield_no_Brasil_Q1_2025.pdf

¹13 parques logísticos em operação e dois em desenvolvimento

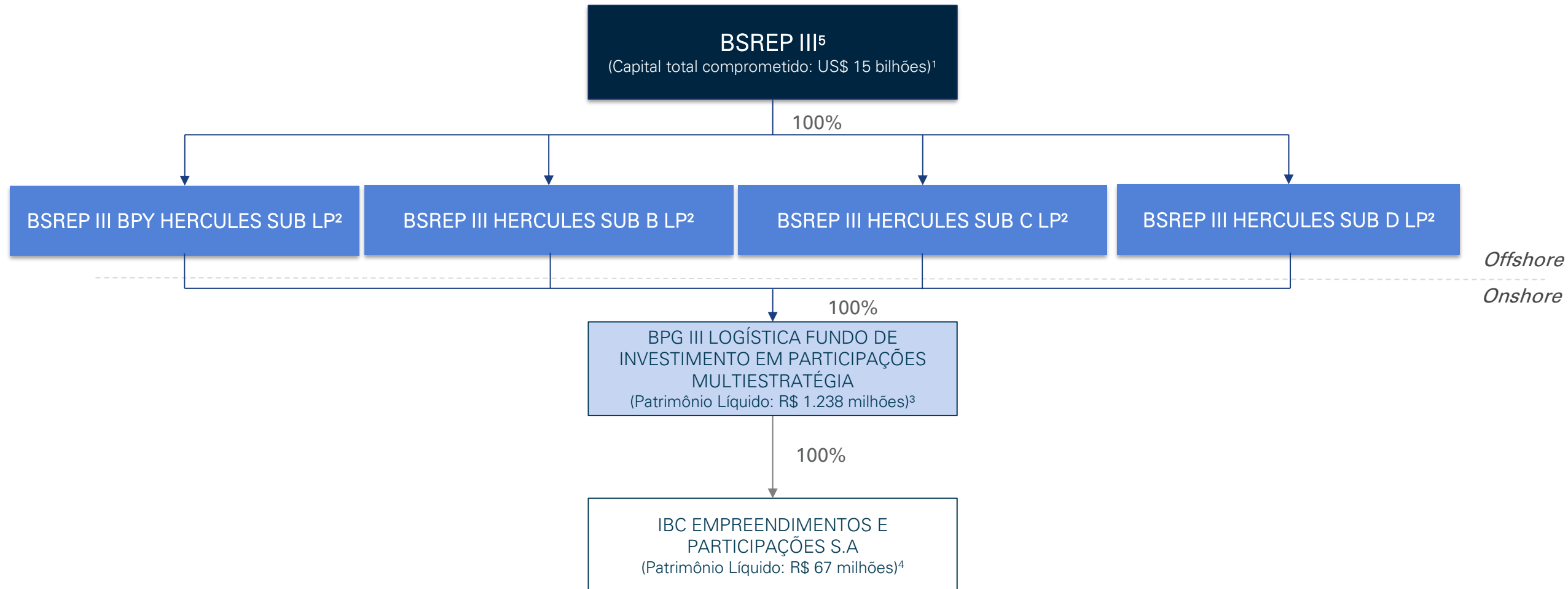
²Em operação ou no pipeline de desenvolvimento

Brookfield

Organograma



Organograma e Estrutura de Garantias



Nota: Dados de 31 de dezembro de 2024.

Fontes:

¹<https://bn.brookfield.com/press-releases/brookfield-closes-us15-billion-global-real-estate-fund>

²Patrimônio Líquido: US\$ 260 milhões consolidado das LPs

³https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

⁴<https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracao-publicada/192153>

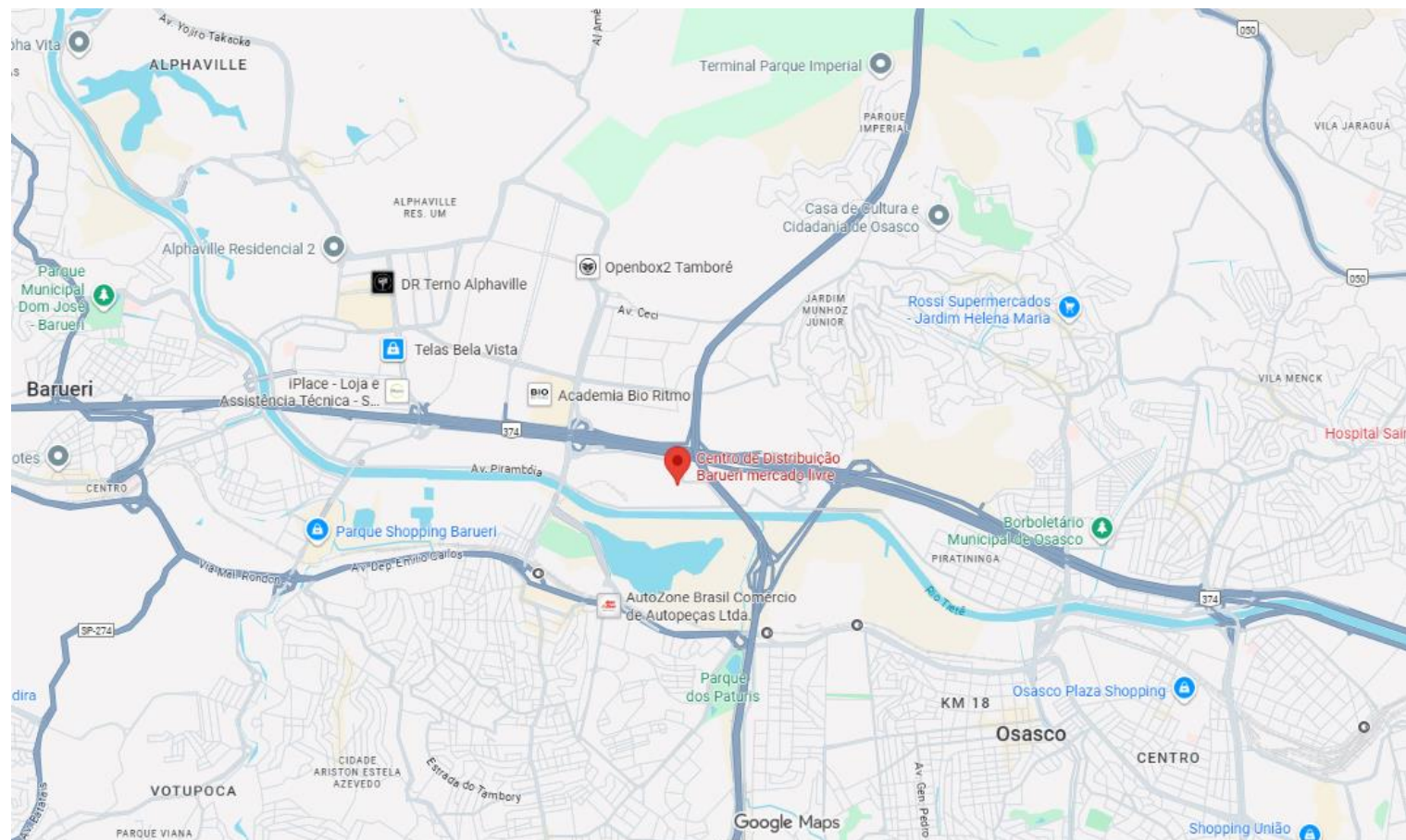
⁵BSREP III: Brookfield Strategic Real Estate Partners III

Brookfield

Centro de Distribuição Barueri



Brookfield | Localização do Centro de Distribuição Barueri



Fonte:

<https://maps.app.goo.gl/Vcww2TYWGmdTRtYp6>

Brookfield | Centro de Distribuição Barueri

Brookfield


Rua Jussara, 1250 – Jardim Santa Cecília - Barueri, SP


Barueri - SP

214.683 m² **111.135 m²** **R\$ 582 milhões**
 Área Terreno ABL Total⁴ Valor de mercado do imóvel



Locatária

 Prazo de
10
anos

 Vencimento
Novembro de
2032

 Aluguel
Mensal
R\$ 2.965 mil

Localização Estratégica

 Situado em uma **das principais regiões industriais e logísticas do Estado de São Paulo**, com fácil acesso a rodovias e próximo a zona urbana da capital

Locatária


DESTAQUES^{2 3}

 Empresa fundada na Argentina em 1999, **líder em comércio eletrônico na América Latina**

 Situada em **18 países**

 Composta por uma equipe com mais de 5.000 colaboradores em toda a América Latina, **mais de 1.900 deles somente no Brasil**
Ecosistema Mercado Livre

 US\$ 58.9 bilhões
de volume total
de pagamentos³

Nota: Dados de 31 de dezembro de 2024.

Fontes:

¹Informações internas da Brookfield.

²Informações disponibilizadas no site do Mercado Livre: <https://www.mercadolivre.com.br/institucional/nos-comunicamos/noticia/tudo-sobre-o-mercado-livre/?msockid=238113a93cfc6c9205a3015a3d976dc2>
³Informações site do Mercado Livre: <https://investor.mercadolivre.com/sites/mercadolivre/files/mercadolivre/results/meli-q424-letter-to-shareholders.pdf> (4T24)

⁴ABL: Área Bruta Locável

Contatos – Distribuição

Brookfield

Marcos Oliveira Garcia
Alex Sotanyi Noal
Victor Bernardo
Guilherme Moreira A. Rodrigues
Felipe Lubanco de Almeida Nobre
Gabrielle Moreira

BCO-
Distribuicao@bancovotorantim.co
m.br

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados, independentemente, pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Cedente, ao Devedor, ao Imóvel, à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, do Devedor, da Cedente e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, do Devedor e da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelo Devedor e pela Cedente, no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos deste Material Publicitário, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, o Devedor e/ou a Cedente, quer-se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, do Devedor e/ou da Cedente, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Deve-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, o Devedor e a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência ao Termo de Securitização.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Risco da Política Econômica do Governo Federal.

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora, o Devedor e a Cedente não têm controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não podem prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e os fluxos de caixa da Emissora, do Devedor e da Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros

Fatores de Risco

acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, do Devedor e da Cedente, bem como seus respectivos resultados operacionais e, conseqüentemente, produzir prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Entre as possíveis conseqüências para a Emissora, para o Devedor e para a Cedente ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares de CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Risco dos efeitos da retração no nível da atividade econômica.

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas ou jurídicas, inclusive do Devedor e da Cedente, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades e resultados do Devedor e da Cedente e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Risco de efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo eventuais ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e eventuais ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora, o Devedor e a Cedente.

A redução da disponibilidade de crédito visando ao controle da inflação pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado do Devedor e da Cedente e, por conseqüência, a capacidade de pagamento dos CRI, gerando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco dos efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado à característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Fatores de Risco

Risco da instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente os resultados do Devedor e da Cedente e, ainda, a qualidade da presente Emissão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia, o conflito entre Israel e Palestina, envolvendo o Hamas e demais conflitos econômicos e políticos globais, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil.

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, o conflito entre Israel e Palestina, envolvendo o Hamas e demais conflitos econômicos e políticos globais, trazem como risco uma nova alta nos preços dos commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, os conflitos impactam também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujos principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Fatores de Risco

Um aumento contínuo nos custos de energia e commodities pode afetar negativamente os gastos do consumidor e a demanda por nossos produtos e aumentar nossos custos operacionais, os quais podem ter um efeito adverso relevante em nossos resultados operacionais, situação financeira e fluxos de caixa.

Os efeitos do conflito militar em curso resultaram em uma volatilidade significativa nos mercados financeiros, bem como em um aumento nos preços de energia e commodities globalmente. Caso as tensões geopolíticas não diminuam ou se deterioreem ainda mais, sanções governamentais adicionais podem ser decretadas impactando negativamente a economia global, seus sistemas bancários e monetários, mercados ou clientes de nossos produtos.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras. Desta forma, poderá ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais.

O surto de doenças transmissíveis, em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, do Devedor e da Cedente, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, do Devedor e da Cedente nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID 19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A disseminação de doenças transmissíveis pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional do Devedor ou da Cedente, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento do Devedor ou da Cedente pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Riscos Relacionados à Emissora

Risco da capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depender do pagamento pelo Devedor e/ou pela Cedente.

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, devidos pelo Devedor nos termos do Contrato de Locação, e vinculado aos CRI por meio da instituição do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos nos termos do Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelo Devedor, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação, da responsabilidade subsidiária no pagamento dos CRI pela Cedente e/ou da execução do Compromisso de Aporte, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI.

Fatores de Risco

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Risco de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar da constituição de Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo causar perdas financeiras aos Investidores.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco da ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora.

Fatores de Risco

Riscos de inadimplemento dos Créditos Imobiliários.

Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, bem como pelo não cumprimento da obrigação de pagamento pela Cedente, na qualidade de coobrigada. O inadimplemento do Devedor, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar o adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da Cedente de honrar suas obrigações como coobrigada subsidiária no âmbito do pagamento dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Rescisão do Contrato de Locação pode afetar adversamente o fluxo dos CRI.

Em caso de eventual rescisão do Contrato de Locação, o adimplemento dos Créditos Imobiliários poderá ser adversamente afetado, na medida em que dependerá exclusivamente da capacidade de pagamento da Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária; e/ou da execução do Compromisso de Aporte, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, exceto pela coobrigação da Cedente, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de desvalorização do Imóvel.

Como os recursos do Devedor se destinam ao investimento e exploração do Imóvel, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à capacidade do Devedor de adimplir com suas obrigações é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o mesmo.

A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região. Uma queda significativa no valor do Imóvel pode tornar o ativo menos atraente para o Devedor, podendo incentivá-lo a rescindir ou renegociar o Contrato de Locação, com o conseqüente impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por conseqüência, os valores percebidos pelo Devedor utilizados para adimplir as obrigações por estes devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, a desvalorização do Imóvel pode comprometer o valor da garantia da Alienação Fiduciária de Imóvel, reduzindo a segurança para os Investidores em caso de inadimplência, podendo comprometer a capacidade de liquidação dos Créditos Imobiliários e afetando os interesses dos Titulares de CRI.

Risco decorrente de ações judiciais, processos arbitrais e/ou medidas administrativas contra o Devedor, a Cedente ou a Alienação Fiduciária de Imóvel da Oferta, bem como o Imóvel.

A Cedente e o Devedor são partes em determinadas ações e procedimentos nas esferas judicial, arbitral e/ou administrativa. Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações em instância judicial, arbitral e/ou administrativa da Cedente e do Devedor nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente a Cedente e o Devedor, bem como o seu patrimônio, inclusive o objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel constituída no âmbito desta Oferta e o Imóvel, podendo afetar adversamente a garantia dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente os interesses dos Titulares de CRI.

Risco de não cumprimento do Compromisso de Aporte, constituído sob Lei Estrangeira, bem como relacionado à dificuldade ou impossibilidade de execução.

O Compromisso de Aporte será celebrado e outorgado por entidade estrangeira, regida pelas leis do estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, constituído nos termos do "Equity

Fatores de Risco

Support Agreement", o qual é regido pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América. Diante do exposto, eventuais controvérsias e a execução de quaisquer das obrigações assumidas no âmbito do Compromisso de Aporte poderão demandar a contratação de prestadores de serviços adicionais, inclusive consultores jurídicos estrangeiros, e custos extraordinários, os quais poderão vir a ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Além disso, o Compromisso de Aporte é regido pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, o que pode gerar dificuldades adicionais ou mesmo a impossibilidade da sua formalização e eventual execução do Compromisso de Aporte. Desta forma, poderá ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Ainda, não há como garantir que, no caso de execução do Compromisso de Aporte, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Como o Compromisso de Aporte não garante os pagamentos devidos pelo Devedor e, portanto, a adimplência dos Créditos Imobiliários, caso, por qualquer razão, os Titulares de CRI passem a ser credores diretos dos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, nas hipóteses de resgate da Emissão, pela Securitizadora, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, nos termos previstos no artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários devidos aos Investidores não serão garantidos pelo Compromisso de Aporte.

Por fim, o Compromisso de Aporte ainda não foi celebrado por suas respectivas partes, de forma que, na data de divulgação deste Material Publicitário, a entidade que irá celebrá-lo não se encontra submetida a tal obrigação.

Risco de existência e suficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel e do Compartilhamento de Garantias.

Os Créditos Imobiliários contarão com a Alienação Fiduciária de Imóvel ainda pendente de constituição na data de divulgação deste Material Publicitário e que estará pendente de registro na data de liquidação da Oferta. Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro nos cartórios competentes), podem afetar negativamente a Alienação Fiduciária de Imóvel e, em caso de alterações do fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado.

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. O processo de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle da Emissora, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI, tendo em vista, inclusive, que a Alienação Fiduciária de Imóvel será compartilhada, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pelo Devedor podem não contemplar os eventuais Ônus e/ou dívidas.

Nesse cenário, na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI ou no âmbito das Debêntures, o Agente de Garantias iniciará o processo de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente do vencimento antecipado ou consentimento do outro instrumento, e não há como assegurar o sucesso na excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, ou que o seu produto será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas.

Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e conseqüentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Ressalta-se, por fim, que a Alienação Fiduciária de Imóvel, (i) na data deste Material Publicitário, ainda não foi celebrada por suas respectivas partes, de forma que os Créditos Imobiliários não se encontram garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) na data de liquidação da Oferta, ainda não estará registrada nas respectivas matrículas.

Risco da não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação da Cedente e/ou do Devedor de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à

Fatores de Risco

reputação da Cedente e/ou do Devedor, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares de CRI. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, o Devedor e/ou a Cedente poderão incorrer em despesas de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, alvarás e demais licenciamentos ambientais poderão prejudicar as atividades do Devedor, da Cedente e do Imóvel, impactando negativamente os Titulares de CRI.

Risco de regularidade, inclusive da matrícula, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Imóvel.

No Imóvel podem constar empreendimentos que ainda estejam em processo de regularização e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Imóvel, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento do Imóvel, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco de desapropriação do Imóvel.

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente o Imóvel, o recebimento dos Créditos Imobiliários e a eficácia de eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel. Conseqüentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integridade dos Créditos Imobiliários, tendo o seu horizonte original de investimento reduzido.

Risco relacionado a Cedente estar sujeita a perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo Imóvel e que pode resultar em prejuízos e efeitos adversos.

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo o Imóvel, sem que o seguro tenha sido contratado e/ou renovado, conforme aplicável, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Devedor e/ou a Cedente, conforme aplicável, poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Devedor e/ou a Cedente, conforme aplicável, poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, os Investidores e os CRI.

Riscos dos Créditos Imobiliários

Risco de crédito do Devedor e da Cedente e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento (i) pelo Devedor, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) pela Cedente, dos pagamentos dos CRI, na qualidade de coobrigada subsidiária; e (iii) da execução do Compromisso de Aporte, bem como da capacidade da Cedente para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação ou de eventual excussão da Garantia. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá (i) do adimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor; e/ou (ii) dos pagamentos dos CRI pela Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária; e/ou (iii) do Compromisso de Aporte, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI;

Fatores de Risco

e/ou (iv) caso necessário, da excussão da Garantia. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor, pela Cedente e/ou do Compromisso de Aporte poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Além disso, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários ou de excussão da Garantia serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende, ordinariamente, do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários, dos pagamentos efetuados pela Cedente, na qualidade coobrigada subsidiária e/ou do Compromisso de Aporte, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e/ou da Cedente e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI.

Os Créditos Imobiliários, que serão representados pela CCI, são oriundos do Contrato de Locação e serão cedidos para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Problemas na originação, bem como na elaboração e formalização do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão e/ou da Escritura de Emissão das CCI, de acordo com a legislação aplicável, podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição e/ou transferência para a Securitizadora por terceiros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

É importante ressaltar que o Contrato de Cessão e a Escritura de CCI ainda não foram celebrados por suas respectivas partes, de forma que, na data de divulgação deste Material Publicitário, os Créditos Imobiliários não se encontram devidamente constituídos.

Adicionalmente, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável à cessão de créditos e/ou aos certificados de recebíveis do imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Risco de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e, conforme o caso, a amortização extraordinária ou o resgate antecipado obrigatório dos CRI. Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Risco de questionamentos judiciais do Contrato de Locação.

Em razão de a modalidade de contrato que confere suporte aos Créditos Imobiliários ser relativamente nova, e de os precedentes judiciais não serem consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam ser ilegal o Contrato de Locação, ou quaisquer de suas cláusulas, com impacto sobre os Créditos Imobiliários e, portanto, o lastro que confere suporte financeiro ao recebimento, pelos Investidores, de seu retorno nos CRI, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Fatores de Risco

Nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, em 31 de dezembro de 2024, de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove reais), que corresponde a aproximadamente 12,30% (doze inteiros e trinta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco relacionado a ausência de coobrigação da Emissora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, sem prejuízo da garantia constituída em relação aos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, e/ou dos pagamentos efetuados pelo Devedor e pela Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e da Cedente, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Por fim, os prazos e procedimentos para excussão da Garantia estará sujeito a determinados termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, considerando inclusive o Compartilhamento de Garantias. Deste modo, em caso de atrasos na cobrança judicial pelo Agente de Garantias, por qualquer razão, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ele, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, a amortização, resgate e a remuneração dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Uma vez que os pagamentos de remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, os riscos a que o Devedor está sujeito podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento do Devedor na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI.

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI 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 ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI, ou ainda,

Fatores de Risco

que a Remuneração dos CRI devem ser limitadas à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Caso se concretize referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores às atuais taxas de Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Devedor.

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, o Devedor poderá estar sujeito a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências do Devedor, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo causar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente.

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Cedente poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Cedente, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo causar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI.

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários e/ou da Cedente no âmbito do pagamento dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, conforme aplicável. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, a Emissora convocará assembleia especial de Titulares de CRI para a definição da Taxa Substitutiva DI, em comum acordo com a Cedente. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Cedente e os respectivos Titulares de CRI, ou caso a referida assembleia especial não seja instalada, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Cedente deverá realizar a recompra dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI, os quais terão seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderão sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco dos CRI e da Oferta

Risco relacionado à ausência de constituição do lastro.

O Contrato de Cessão e a Escritura de CCI ainda não foram celebrados por suas respectivas partes, de forma que, na data de divulgação deste Material Publicitário, os Créditos Imobiliários não se encontram devidamente constituídos.

Caso os Créditos Imobiliários não sejam devidamente constituídos e adquiridos pela Emissora até a data de integralização dos CRI, na forma prevista no artigo 20, §2º da Lei 14.430, poderá ocorrer a modificação ou eventual cancelamento da Oferta, observados os procedimentos previstos nos artigos 68 e seguintes da Resolução CVM 160, o que prejudicará a intenção dos Investidores de subscrever os CRI.

Riscos relacionados ao descasamento dos índices de reajuste

Fatores de Risco

Os valores a serem pagos pelo Devedor no âmbito do Contrato de Locação serão reajustados ou remunerados, conforme o caso, no período pelo IPCA. Os CRI, por sua vez, não contam com atualização monetária pelo IPCA e possuem remuneração com base na Taxa DI. Não obstante as medidas e os mecanismos adotados nos Documentos da Operação nesse sentido, a eventual insuficiência direta dos Créditos Imobiliários em razão do descasamento acima mencionado poderá gerar questionamentos e sanções pelos órgãos competentes, consequentemente, em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, tendo em vista que o Contrato de Locação foi originado de forma independente do fluxo de pagamento dos CRI, eventual atraso no pagamento das parcelas, decorrentes de inadimplemento, e/ou eventual distrato do Contrato de Locação podem acarretar um descasamento entre o fluxo financeiro de tais contratos e o pagamento dos CRI, podendo impactar o pagamento ordinário da remuneração e da amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco de eventuais decisões da CVM e do CMN sobre o enquadramento dos Créditos Imobiliários aptos a lastrearem os CRI

O conceito de “crédito imobiliário” não tem uma definição legal, sendo que sua amplitude tem sido constantemente objeto de análise e reexame pela CVM e pelo CMN. Assim, a CVM e o CMN, no âmbito de suas atribuições no mercado de capitais brasileiro, poderão, a qualquer momento a partir da data de emissão dos CRI, proferir novas decisões acerca da interpretação sobre o conceito e definição de “crédito imobiliário”, bem como determinar que os Créditos Imobiliários objeto da Oferta não são aptos para a lastrear os CRI. Interpretações nesse sentido por parte da CVM e do CMN poderão afetar o lastro dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Material Publicitário.

Risco relacionado às alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus Titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do 5º (quinto) ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores. A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Risco da falta de liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Fatores de Risco

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular e, neste sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de quórum e Titulares com pequena quantidade de CRI.

O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em assembleia de Titulares de CRI. Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em assembleias de Titulares de CRI são aprovadas em primeira convocação ou segunda convocação conforme os quóruns previstos no Termo de Securitização.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI por falta de quórum ou por não ter sido atingido o quórum de deliberação, a Emissora não declarará o vencimento antecipado. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias poderão ser afetados negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de negociação dos CRI com ágio ou deságio.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 62, parágrafo 1º da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Na ocorrência do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a Recompra dos Créditos Imobiliários.

A ocorrência de qualquer evento que enseje a Recompra dos Créditos Imobiliários, conforme hipóteses previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, ensejará a amortização e/ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI. Não há garantias de que a Cedente disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face à Recompra dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar a capacidade da Emissora de arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares de CRI e afetando negativamente os Titulares de CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização antecipada dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Cedente. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares de CRI serão afetados negativamente.

Ainda, nesses casos, os Titulares de CRI poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada

Fatores de Risco

pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Risco da atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora.

Nos termos do artigo 24 da Lei 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a Emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 27, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove reais) em 31 de dezembro de 2024, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430. No caso de negligência ou administração temerária, ou ainda na hipótese de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, pela Emissora, não há como garantir que o patrimônio líquido da Emissora será suficiente para honrar os compromissos financeiros perante os Titulares de CRI.

Risco em função do rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da CVM e da ANBIMA.

A Emissão, distribuída nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela CVM, podendo a CVM, caso analise posteriormente a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente os Titulares de CRI. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registrados na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Cedente e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Cedente, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão prévia pela CVM ou pela ANBIMA.

Risco de não cumprimento de condições precedentes.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para que o Coordenador Líder esteja obrigado a cumprir com as obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá optar pelo não cumprimento de suas obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, o que poderá impactar em modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160. Nessa hipótese, as intenções de investimentos poderão ser canceladas, o que prejudicará a intenção dos Investidores de subscrever os CRI.

Risco referente a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação pode resultar na redução da liquidez dos CRI.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo a liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta

Fatores de Risco

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

Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, a Oferta será cancelada, e os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Outros riscos

Risco referente a recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e inexistência de jurisprudência acerca da securitização.

A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei 14.430 iniciaram sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os CRI e, conseqüentemente, afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Adicionalmente, toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a referida legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventual necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Cedente. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e a sua única fonte de recursos é decorrente dos Créditos Imobiliários, e de sua Alienação Fiduciária de Imóvel.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, pelo pagamento dos CRI, dos pagamentos efetuados pela Cedente, na qualidade coobrigada subsidiária e/ou do Compromisso de Aporte, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e/ou da Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou do não pagamento dos CRI pela Cedente, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos

Fatores de Risco

ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Risco da existência de credores privilegiados.

Os dispositivos da Lei 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Entretanto, a Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.158”), ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina 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, o referido artigo 76 prevê que “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”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da MP 2.158, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de 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, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou qualquer atraso ou falta de pagamento dos CRI pela Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titularizados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Cedente, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam a data-base anterior à data de emissão dos CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão não revelar potenciais contingências da Cedente. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes

Fatores de Risco

de tomar uma decisão de investimento.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados Titulares de CRI (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário prejudicando a expectativa de remuneração dos Titulares de CRI que tiverem subscrito ou adquirido os CRI, podendo causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Risco de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora.

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em emissões da Emissora. Uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, pelo Devedor e/ou pela Cedente, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, eventualmente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares da outra eventual emissão, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco relacionado aos prestadores de serviços dos CRI.

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderia afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Ademais, os prestadores de serviço contratados poderão ter relações comerciais com a Emissora e serem remuneradas pela Emissora pelos serviços prestados em relação à Oferta, podendo, ainda, ser remunerados por quaisquer outros serviços prestados e/ou que venham a prestar. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora e os prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses e prejudicar procedimentos necessários para a Emissão, afetando adversamente os CRI e os retornos esperados pelos Investidores.

Risco da marcação a mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.