

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 560ª (quingentésima sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Devedora



**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada**

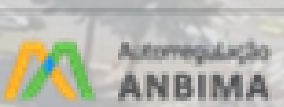
R\$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais)

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brAA+ (sf)"*

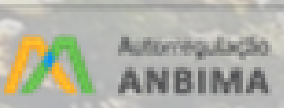
**Esta classificação foi realizada em 01 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações*

Coordenador Líder

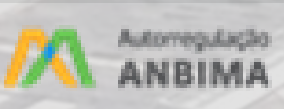
Coordenador



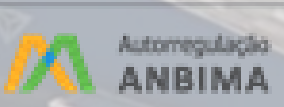
Agente Fiduciário



Coordenadores de
Ofertas Públicas



Ofertas Públicas



Securitizadoras

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material foi preparado com finalidade exclusiva para informar e servir de suporte para as apresentações a Investidores (conforme definido abaixo) relacionadas à emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), da 560ª (quingentésima sexagésima) emissão, em classe única, em série única, da Opea Securitizadora S.A. (“Emissora”), lastreados em créditos imobiliários devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Devedor”), nos termos 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 pelo Devedor.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”). A Oferta será coordenada pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”) e o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”) que realizarão a distribuição dos CRI para investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e, no que for aplicável, 13 da Resolução da CVM nº 30, de 30 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”).

Este material apresenta informações resumidas, não tendo intenção de ser completo e 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, e tampouco 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 deve ser interpretado como um prospecto ou uma lâmina da Oferta.

Este material foi preparado pelo Devedor e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Devedor e/ou de outras fontes públicas. Certas informações constantes deste material, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes e outras fontes do setor. As informações deste material não foram verificadas de forma independente pelos Coordenadores.

Este material pode conter considerações referentes às perspectivas futuras do negócio e do crescimento do Devedor, bem como estimativas de resultados operacionais e financeiros, baseadas exclusivamente nas expectativas em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios. Tais considerações futuras 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. As informações de mercado e de posição competitiva deste material foram obtidas por meio de pesquisas internas do Devedor, bem como por pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. Os Coordenadores não verificaram de forma independente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria.

Quaisquer termos e condições dos CRI que sejam aqui citados são meramente indicativos. Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá se basear única e exclusivamente nas informações contidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Termo de Securitização”), no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Preliminar”), no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos”), quando disponível, e na “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 560ª (Quingentésima Sexagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Lâmina”), os quais contêm informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, do Devedor, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira e riscos relacionados a fatores macroeconômicos, às atividades do Devedor e aos CRI, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, além das demonstrações financeiras do Devedor constantes como anexo aos Prospectos, e não com base no conteúdo deste material.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

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 da condição financeira da Emissora, do Devedor e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, 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. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

O INVESTIMENTO NOS CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DO DEVEDOR E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO (IMOBILIÁRIO); E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA.

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre: (i) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM 30; (ii) Investidores Qualificados; e (iii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

O Devedor e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste material, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material. Ademais, o desempenho passado do Devedor não é indicativo de resultados futuros.

Os Investidores devem se identificar, inclusive por meio de informações pelas quais possam ser contatados, bem como explicitar a sua qualidade de Pessoa Vinculada.

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 adicionalmente a, e não como substitutas de análises dos resultados do Devedor divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração do Devedor considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Emissora com seus principais concorrentes. Os documentos de oferta preliminares do Devedor contêm certas reconciliações de medidas financeiras não contábeis às demonstrações financeiras auditadas do Devedor.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais Investidores.

Este material não deve ser utilizado para distribuição, ou utilizado por qualquer pessoa ou entidade em qualquer jurisdição ou país onde tal distribuição ou uso possa violar a legislação vigente. Ao aceitar uma cópia deste material, o destinatário reconhece e concorda que está vinculado pelas restrições aqui apresentadas.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É FORNECIDO A CADA DESTINATÁRIO APENAS PARA SUA PRÓPRIA INFORMAÇÃO E ESTÁ SUJEITO A ALTERAÇÕES.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Classificação ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais) dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) Concentração: “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) Tipo de segmento: “Logístico”, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) Tipo de contrato com lastro: “Compra e Venda”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “a”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

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 PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, A LÂMINA, E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA INCORPORADO POR REFERÊNCIA AOS PROSPECTOS, 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.

O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando disponível, poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”) e à CVM. Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Oferta, os CRI e este material poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, ou junto à **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

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 V DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Devedora	Bresco Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – BRCO11
Cedentes	Bresco Coinvestimento I Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“FII Coinvest”) Bresco Growth Fundo De Investimento Imobiliário (“FII Growth”)
Coordenadores	Itaú BBA (Líder) e Bradesco BBI
Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Oferta Pública	Rito Automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Lastro	Créditos Imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliários (“CCI”)
Volume da emissão	R\$ 247.175.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais)
Regime de Colocação	Garantia Firme de Colocação para o volume total da emissão
Garantia	Alienação Fiduciária de ativos imobiliários performados (Galpões Logísticos) perfazendo LTV máximo de 60%
Série	Única
Remuneração Teto	Maior entre (i) NTN-B 2030 + 0,25% e (ii) IPCA + 8,00% ¹ ¹ Integralização com deságio para NTN-B 2030 + 0,50%
Data de Vencimento	18 de dezembro de 2030
Prazo	1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão
Amortização	<i>Bullet</i>
Juros	Mensal, sem carência

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Covenants	<ul style="list-style-type: none">• <i>Negative pledge</i> sobre os contratos de locação dos imóveis que compõem a alienação fiduciária;• ICSD de 3,0x considerando o fluxo consolidado de receita e despesa financeira do Devedor; e• Dívida Bruta / Ativo Total do Devedor inferior a 25%.
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido, após lock-up de 2 anos, mediante pagamento de prêmio de 0,50%a.a. multiplicado pelo prazo remanescente
Resgate Antecipado Obrigatório	Em caso de venda de qualquer dos ativos que compõem a Alienação Fiduciária, deverá ser realizada amortização extraordinária dos CRI proporcionalmente ao valor do(s) Ativo(s) vendido(s), mediante de prêmio de 0,50% a.a. pelo prazo remanescente

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização deste Prospecto Preliminar	01/12/2025
2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	03/12/2025
3	Início do Período de Reserva	08/12/2025
4	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2025
5	Procedimento de Precificação	19/12/2025
6	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/12/2025
7	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	23/12/2025

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

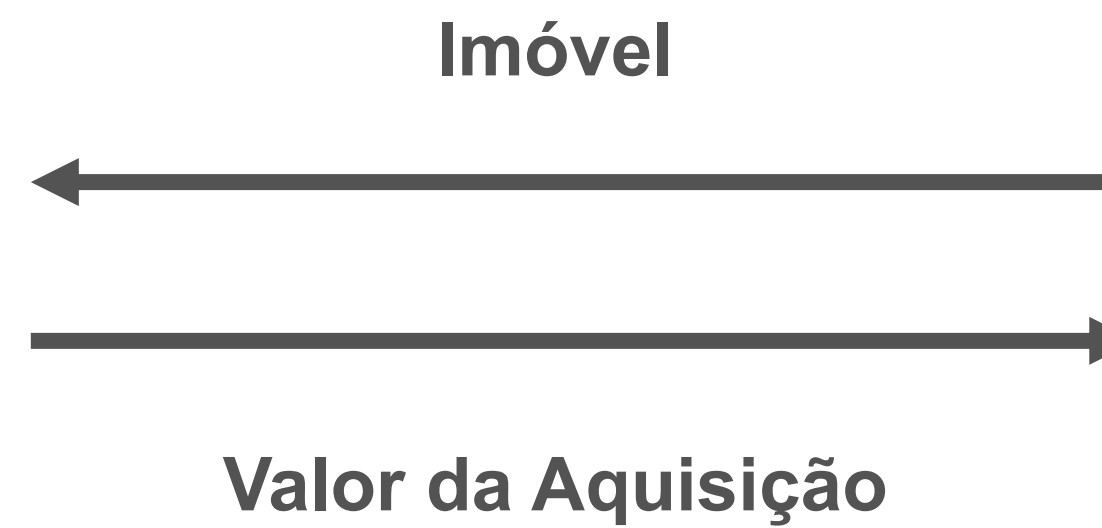
⁽²⁾ Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Preliminar.

⁽³⁾ A negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral está sujeita também ao atendimento de determinadas condições previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contrato de Compra e Venda



- Em [=] de novembro de 2025, o Bresco Logística FII (“Fundo”) assinou o compromisso de aquisição de 100% das cotas de Bresco Simões Filho e Bresco Viracopos pelo valor de R\$ [=] milhões (“Valor de Aquisição”), dos quais 50% ou R\$ [=] milhões serão pagos em moeda corrente nacional, conforme fluxo financeiro desta operação.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Bresco Gestão



Equipe de gestão experiente

- ✓ Sócios com +40 anos de experiência no setor imobiliário, sendo +18 anos trabalhando em conjunto
- ✓ Equipe multifuncional e especializada no segmento logístico de alto padrão
- ✓ Investimento dos sócios nos fundos da gestora (“skin in the game”)

Plataforma estratégica de investimento imobiliário

- ✓ Dois mandatos distintos, complementares e sinérgicos:
 - Estratégia de Desenvolvimento: Bresco Growth FII e Bresco Coinvestimento FII (Desenvolvimento e *Built to Suit*)
 - Estratégia de Renda: Bresco Logística FII (*Sale Leaseback* e Aquisição de Imóveis Estabilizados)

Histórico comprovado em diferentes ciclos

- ✓ +R\$5 bilhões em ativos em +70 imóveis
- ✓ Gestão ativa do portfólio, antecipando oportunidades de acordo com o ciclo de mercado
- ✓ FII logístico com retorno de 3,7x o mercado de FIIs

ESG

- ✓ Membro fundador Green Building Council Brasil
- ✓ 1ª certificação LEED Core & Shell na América Latina e LEED Gold de galpões logísticos do País
- ✓ Empresa B Corporation e 1ª empresa do setor a aderir aos PRI



Membro Fundador



1º LEED no Brasil



10 Certificações LEED no Portfólio Atual



Rede Brasil



PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2020

Empreendimento Built-to-Suit (Bresco Londrina)



PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2021

Empreendimento Corporativo Um Novo Patamar de Sustentabilidade (E1 Viracopos)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Bresco Logística FII (BRCO11)

Receita Imobiliária		122.895		184.682		153.556
Receita Financeira	842	1.426	3.352	6.616	18.137	8.855
Total de Despesas	(17.855)	(21.748)	(22.626)	(35.171)	(32.629)	(23.780)
Despesas Operacionais	(17.779)	(21.745)	(21.175)	(31.778)	(31.127)	(22.704)
Despesas Financeiras	(76)	(3)	(1.451)	(3.393)	(1.502)	(1.076)
Lucro Caixa	84.572	102.573	124.926	156.127	163.089	138.629
% da Receita	82,6%	82,5%	84,7%	81,6%	83,3%	85,4%
Ativo Total¹	1.675.300	1.767.212	1.832.687	1.820.537	2.060.957	1.911.954
Obrigações por Securitização¹	0	0	25.409	24.618	23.578	22.650
LTV (%)¹	0,0%	0,0%	1,4%	1,4%	1,1%	1,2%
Vacância Física (%)¹	3,5%	0,0%	12,0%	0,0%	0,0%	7,7%

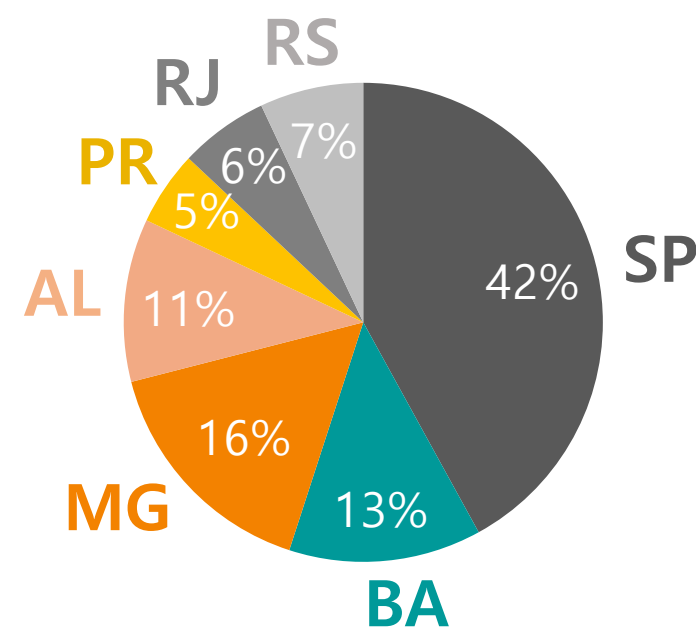
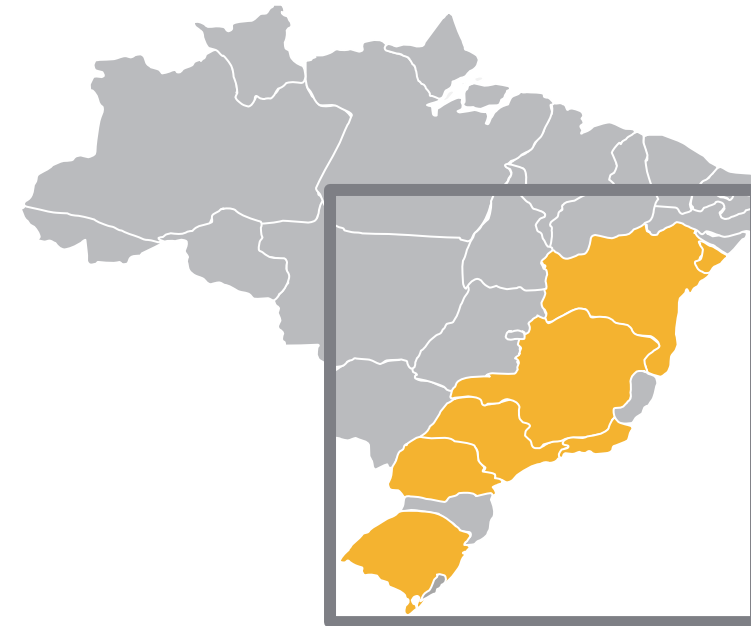
¹ Referente ao fim do período

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

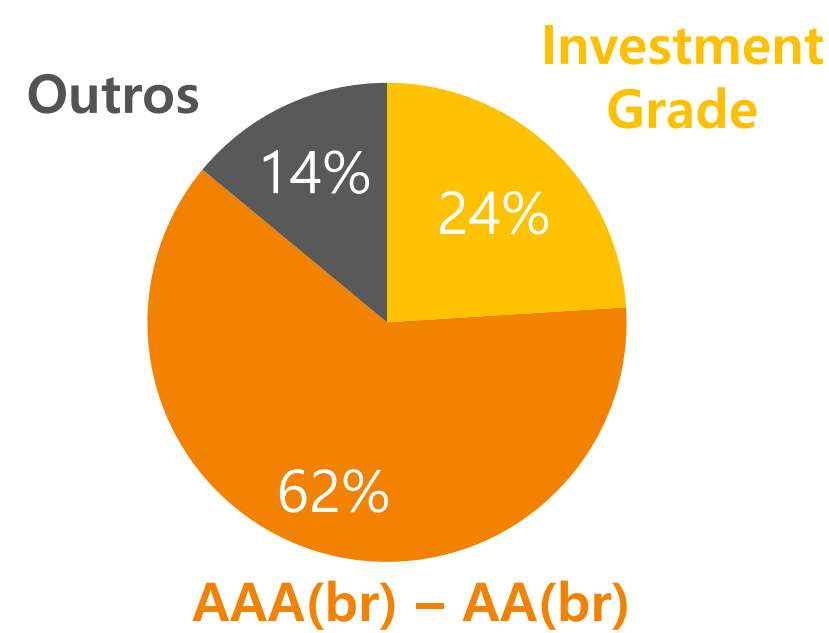
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Bresco Logística FII (BRCO11)

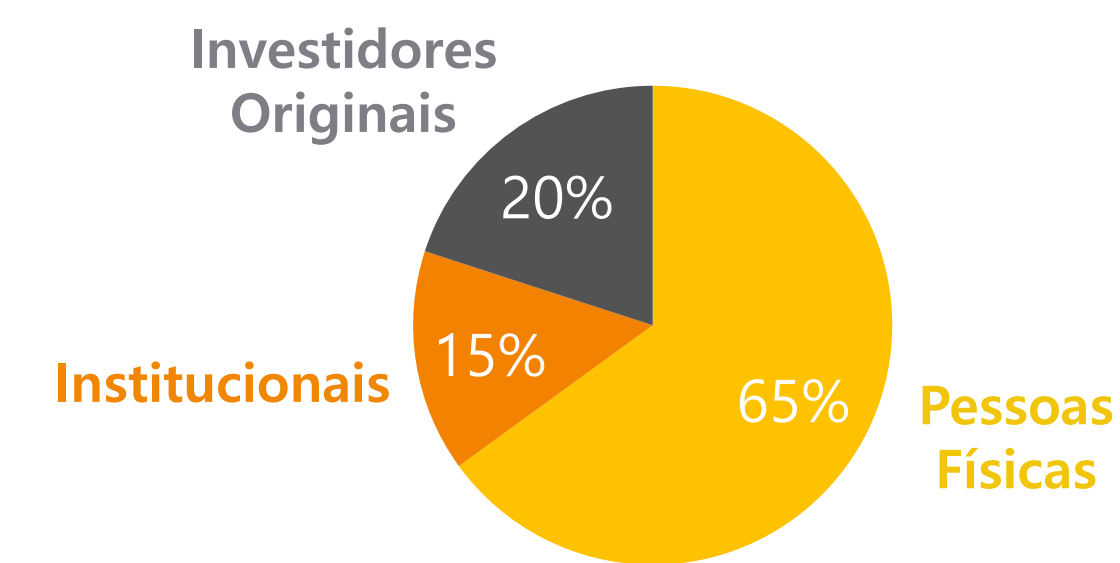
Localização do Portfólio



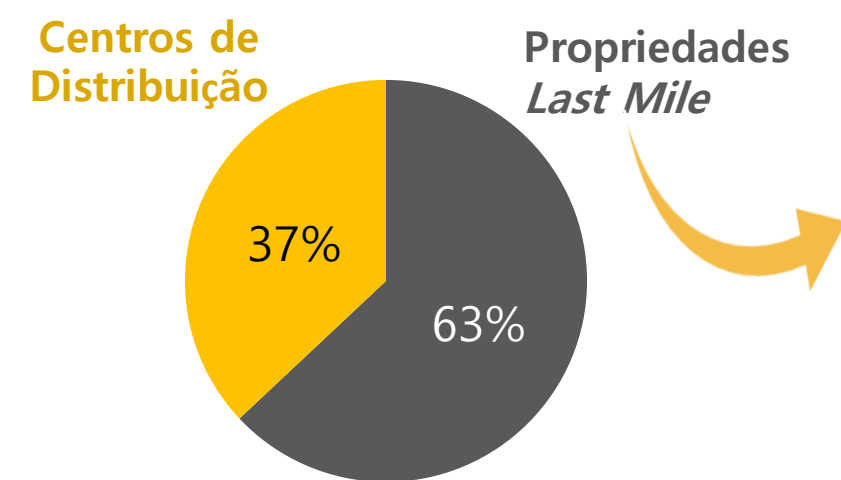
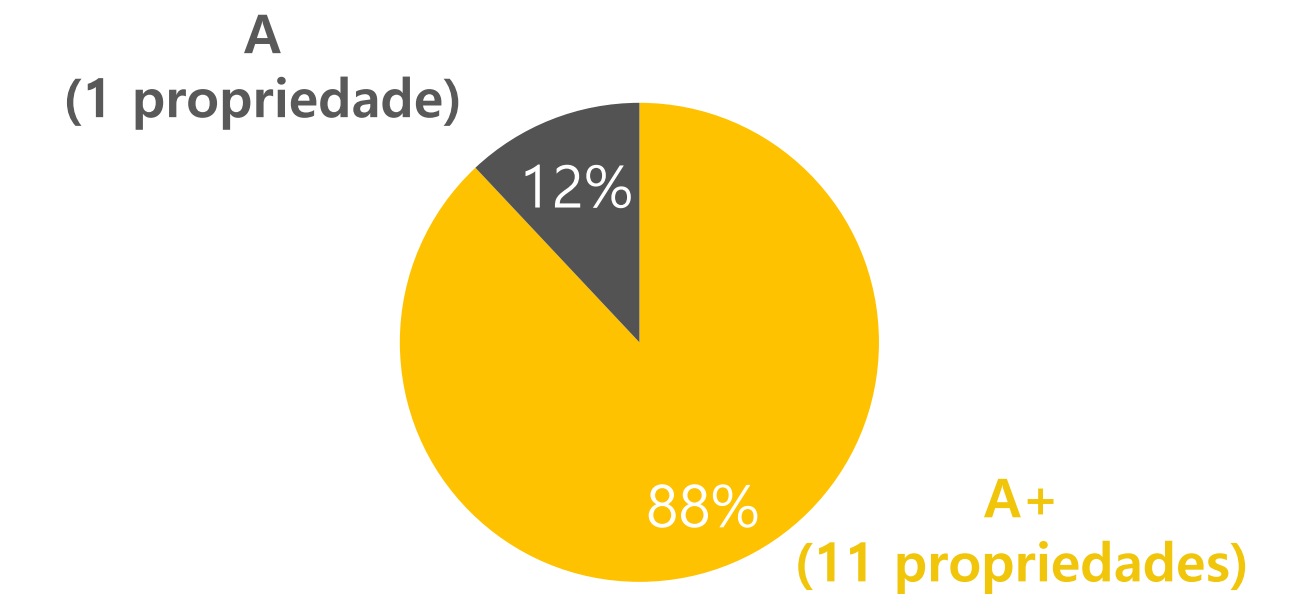
Perfil dos Inquilinos



Perfil dos Investidores

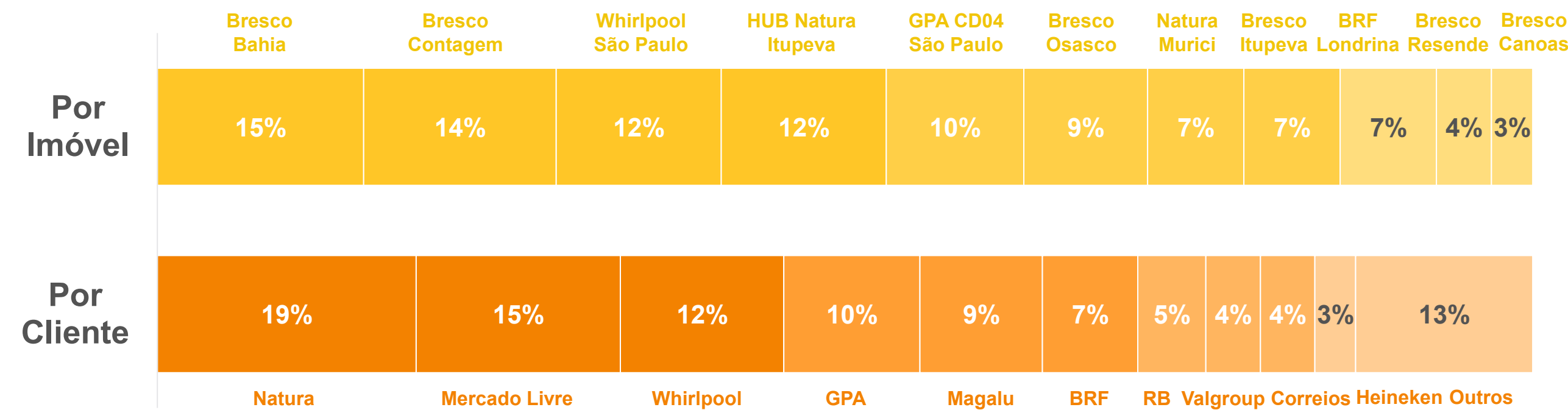


Classificação das Propriedades (SiiLa)



30%
da Área Bruta Locável do fundo proveniente do raio até 25km da cidade de São Paulo

Concentração da Receita



Carteira de Clientes



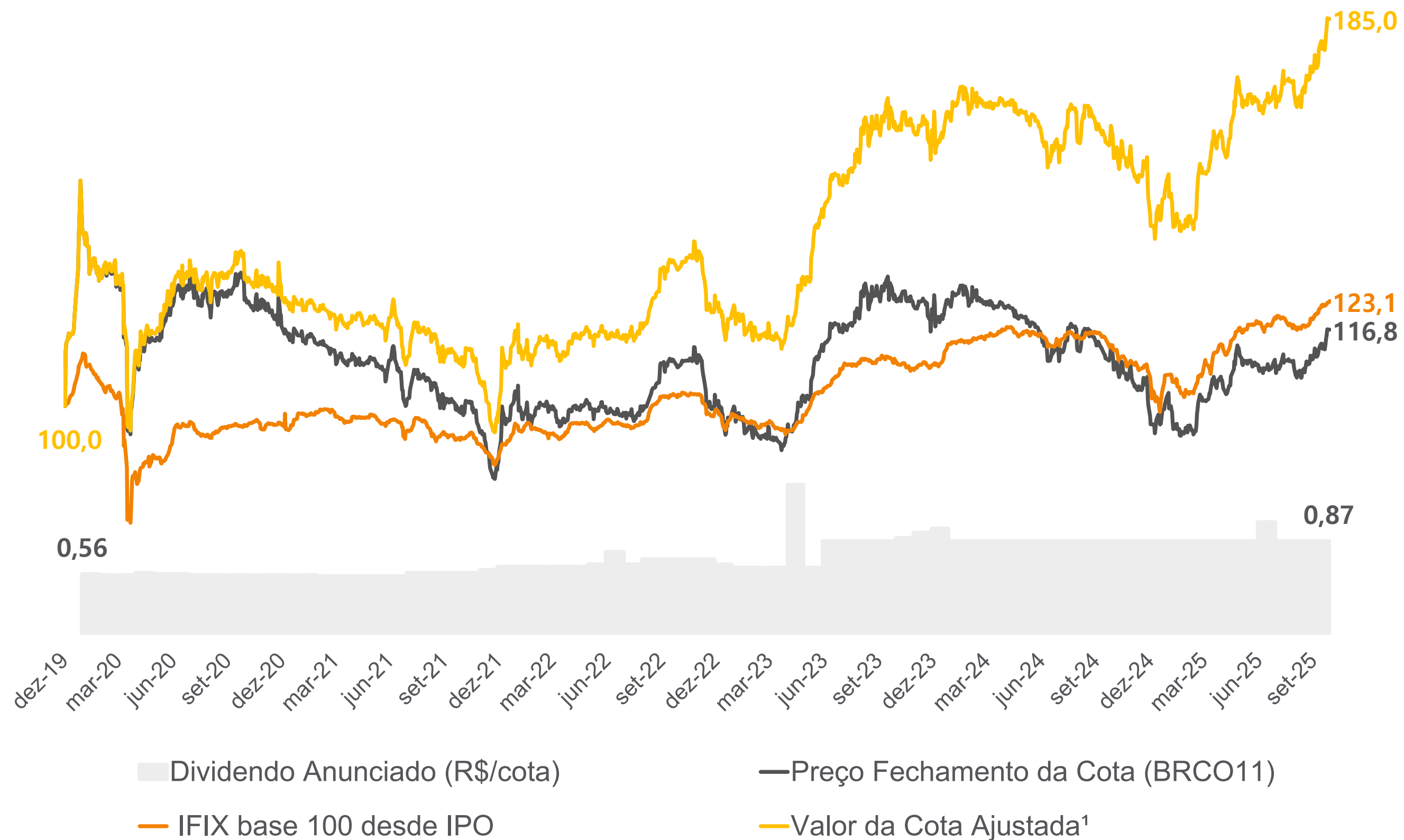
Nota: Dados atualizados com base em 30/09/2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Bresco Logística FII (BRCO11)

Performance Histórica



¹ Valor da cota ajustada pelo rendimento distribuído
Nota: Dados atualizados com base em 30/09/2025.

Liquidez

	3T25	9M25	2024	IPO
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%
ADTV (R\$ MM)	3,2	3,1	3,2	2,9
Giro (% de cotas)	11,9%	34,9%	44,5%	245,5%

Rentabilidade

	9M25	24M	Desde o IPO
BRCO11	+23,7%	+13,9%	+85,0%
IFIX	+15,2%	+11,5%	+23,1%
IBOV	+21,6%	+25,5%	+34,3%
CDI	+10,3%	+25,8%	+67,3%

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Garantia Real – Bresco Viracopos

Empreendimento Multiuso com Localização Estratégica e Qualidade de Alto Padrão



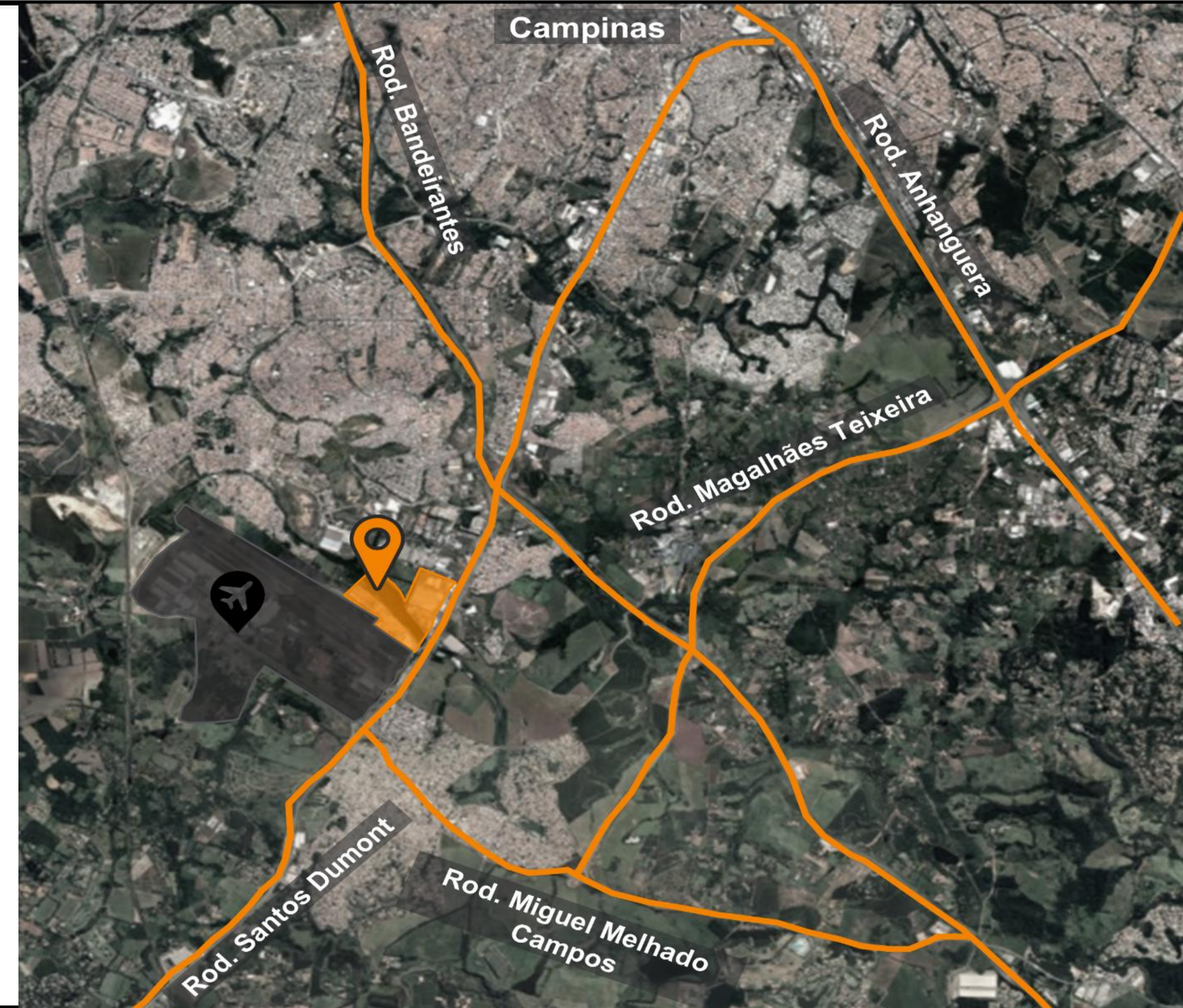
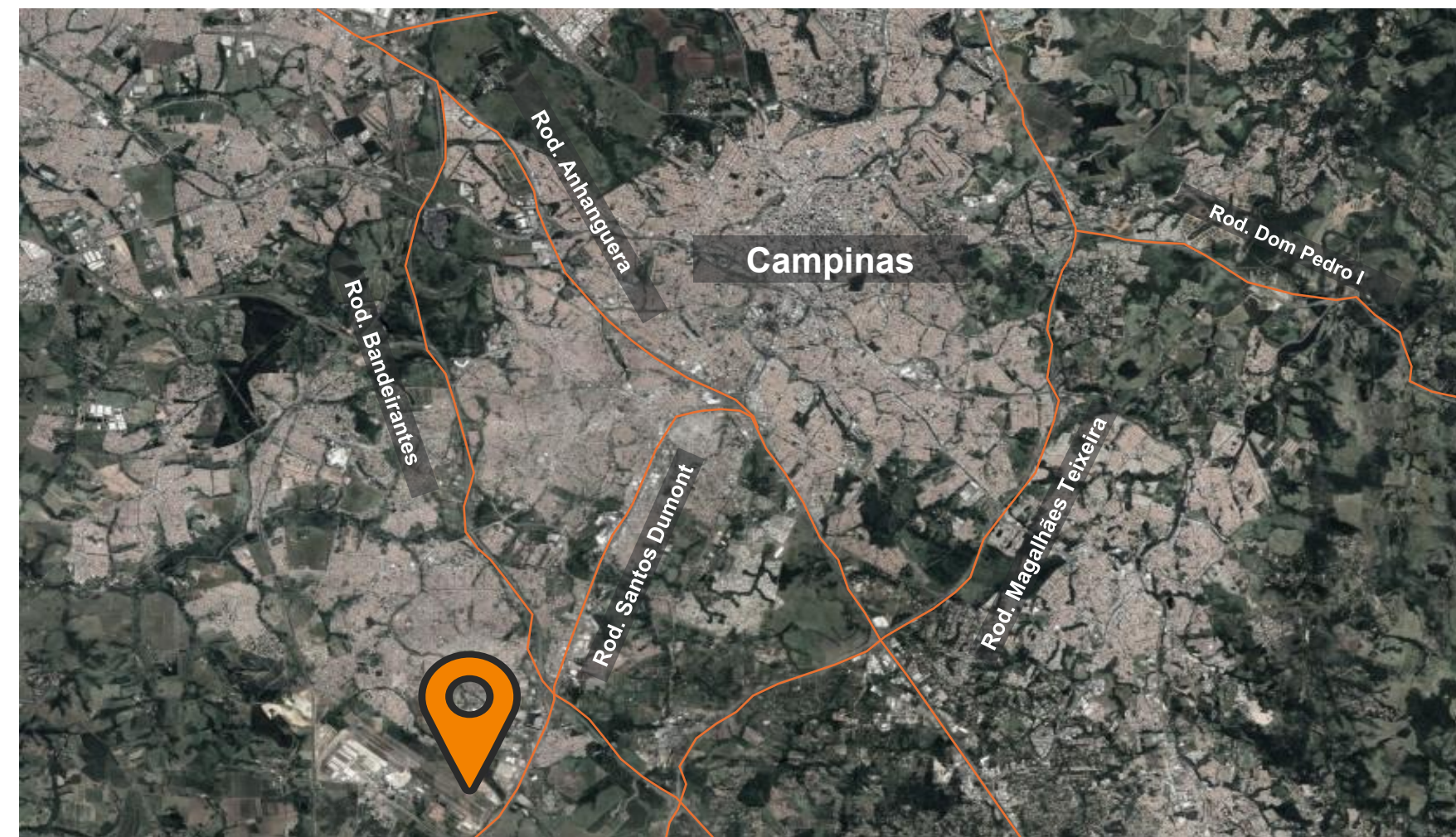
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Garantia Real – Bresco Viracopos

Localização do Imóvel

Rua Sergio Fernandes Borges Soares, 1000, Campinas - SP

- ✓ 1,5 km Rodovia dos Bandeirantes
- ✓ 2,5 km Aeroporto de Viracopos
- ✓ 10 km Rodovia Anhanguera
- ✓ 16 km Campinas
- ✓ 67 km Rodoanel Mário Covas
- ✓ 76 km São Paulo (Marg. Tietê)



Fonte: Google Earth

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Garantia Real – Bresco Viracopos

Descrição do Imóvel¹

- ✓ Empreendimento multiuso “*Last Mile*”
- ✓ Terreno: 441,6 mil m²
- ✓ ABL: 87,1 mil m²
- ✓ Potencial de expansão: +80 mil m² de ABL
- ✓ 5 Certificações LEED e Premio Master Imobiliário
- ✓ Laudo de Avaliação C&W Set/25: R\$ 508,1 milhões
- ✓ Valor de Reposição C&W Set/25: R\$501,7 milhões

Especificações Técnicas

- ✓ Pé direito²: 10 a 12 m
- ✓ Capacidade do piso²: 6 ton/m²
- ✓ Piso nivelado a laser²
- ✓ Classificação A e A+ (SiiLA)
- ✓ Painéis fotovoltaicos: 658 kWp

¹ Propriedades do Parque Bresco Viracopos detidas pela SPE Bresco Viracopos











² Especificações dos galpões logísticos



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Bresco Viracopos

Sustentabilidade

- ✓ Empreendimento *Carbon Negative* (remoção de 669,8 tCO₂e) 
- ✓ Redução de até 81% do consumo de energia via iluminação LED 
- ✓ Geração de energia solar para suprir 100% da área comum 
- ✓ 97% do volume tratado pela ETE utilizado como água de reuso 
- ✓ Implantação de coleta seletiva em 100% do parque 
- ✓ Implementação de compostagem para o resíduo orgânico 
- ✓ 260 mil m² de área preservada e plantio de 26 mil mudas nativas 
- ✓ 10 estações de abastecimento de até 20 carros elétricos 
- ✓ Transporte interno de usuário através de carros elétricos 
- ✓ Compromisso de contratação preferencial de mão de obra local 



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Devedor e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao seu setor de atuação, à Cessão, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais Documentos da Operação, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, do Devedor e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, do Devedor e/ou dos demais participantes da presente Oferta poderão ser afetados de forma adversa e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora e/ou do Devedor, conforme o caso, de adimplir com suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação poderá ser afetada de forma adversa.

Para os efeitos deste Prospecto, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou o Devedor, 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 e/ou do Devedor, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-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 e sobre o Devedor. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Investidores.

a) Riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao conseqüente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

A celebração dos Contratos de Venda e Compra foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

c) Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Compra e Venda

Os Contratos de Compra e Venda estão sujeitos a rescisão pelos Cedentes e pelo Devedor. Caso isso ocorra, não é possível garantir que o Valor de Recompra ou a Multa Indenizatória devidos, conforme o caso, serão adimplidos, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A eficácia em relação a terceiros da Cessão dos Créditos Imobiliários está sujeita ao registro do Contrato de Cessão no Cartório de RTD e constitui uma Condição Precedente do Contrato de Distribuição

A cessão dos Créditos Imobiliários deverá ser constituída nos termos do Contrato de Cessão previamente à liquidação da Oferta, por se tratar de Condição Precedente da colocação dos CRI. O Contrato de Cessão não se encontra devidamente registrado perante o cartório de registro de títulos e documentos competente. Em atendimento ao disposto no artigo 130, 10º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (“Lei 6.015”), o Contrato de Cessão deverá ser protocolado e registrado pelo Devedor no competente cartório de registro de títulos e documentos, nos prazos indicados no Contrato de Cessão. O inadimplemento de tal obrigação ou a intempestividade do cartório de registro de títulos e documentos competente em proceder com o registro necessário poderá suscitar questionamentos em relação à eficácia da cessão perante terceiros, nos termos da legislação aplicável, afetando o sucesso da Oferta e, caso os Coordenadores decidam renunciar a essa condição precedente, a capacidade de cobrança e recebimento, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários, podendo acarretar perdas aos Titulares dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento dos Créditos Imobiliários

Os CRI têm seu lastro em CCI representativas dos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da aquisição indireta dos Imóveis pelo Devedor nos termos dos Contratos de Compra e Venda, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte do Devedor, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte do Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de pagamento antecipado das obrigações decorrentes dos Contratos de Compra e Venda.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Compra e Venda

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos Contratos de Compra e Venda, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Créditos Imobiliários, tal cenário acarretará o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários deles decorrentes ou recompra, conforme o caso, culminando no resgate antecipado dos CRI, com recursos do Devedor, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

d) Riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e Não Cumprimento do LTV Máximo

O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. Não há como garantir que o LTV Máximo (conforme definido no Termo de Securitização) será observado durante o prazo da Emissão.

A deterioração, perda ou desvalorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso acarrete no desenquadramento do LTV Máximo, sem que haja o Reforço de Garantia, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária, poderá gerar o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dificultar eventual excussão da Alienação Fiduciária. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relacionados a alterações na legislação aplicável à alienação fiduciária de coisa imóvel

A Lei 9.514 foi recentemente alterada por meio da entrada em vigor da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. As alterações trazidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 ainda não foram plenamente analisadas e compreendidas pelo mercado brasileiro. A pouca maturidade do tema e a inexistência de precedentes de execução de alienação fiduciária sob a nova lei resulta em riscos aos Investidores, uma vez que os cartórios não estão familiarizados com os procedimentos introduzidos em razão da referida alteração, podendo existir obstáculos operacionais, atrasos ou divergências de entendimento que dificultem o processo de execução. O Poder Judiciário e autoridades competentes poderão, ao analisar a garantia e interpretar e/ou aplicar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos Relacionados aos Contratos de Locação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Os Imóveis Alienados Fiduciariamente estão sujeitos a contratos de locação vigentes bem como ao Instrumento Celebrado com a John Deere (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), os quais deverão ser respeitados e preservados em todos os seus termos, mesmo em caso de excussão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e consolidação de propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e arrematação em leilão. A existência de tais contratos e instrumentos pode limitar a disponibilidade imediata dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para alienação, impactando a liquidez e o valor de realização da garantia. Essa circunstância poderá afetar negativamente a excussão da Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, comprometer o fluxo de pagamentos dos CRI. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oneração dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e Nulidade da Alienação Fiduciária

Os credores da Bres Viracopos, incluindo autoridades fiscais, poderão requerer a penhora dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para satisfação de seus próprios créditos e requerer a nulidade da Alienação Fiduciária.

Nessa hipótese, caso o LTV Máximo seja desenquadrado e não haja Reforço da Garantia, o Devedor será obrigado a efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e não há garantias de que o Devedor terá recursos suficientes para tanto, podendo ocasionar em atrasos e perdas para os Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Insuficiência do Reforço de Garantia

A Alienação Fiduciária prevê hipóteses de Reforço de Garantia, inclusive nos casos em que o LTV Máximo não esteja sendo observado, bem como na ocorrência de sinistro, desapropriação, constituição de ônus ou gravame sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente. Não há qualquer garantia de que, caso seja exigido o Reforço de Garantia, este será efetivamente realizado, tampouco que o(s) imóvel(is) oferecido(s) em reforço ou substituição possuirão valor de mercado equivalente ou superior aos Imóveis Alienados Fiduciariamente originalmente dados em garantia, ou ainda, que atenderão a todos os Critérios de Elegibilidade previstos no Contrato de Alienação Fiduciária. Ademais, não é possível assegurar que, após a efetivação do reforço ou substituição, o LTV Máximo será restabelecido e mantido nos patamares exigidos contratualmente. Caso o Reforço de Garantia não seja realizado de forma tempestiva ou suficiente, ou ainda, caso o(s) novo(s) imóvel(is) não possuam liquidez ou valor de mercado compatível, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados, inclusive com a possibilidade de não recebimento integral dos valores devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Insuficiência da Garantia

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O procedimento de excussão da Alienação Fiduciária pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e, mesmo que venha a ser bem-sucedido, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e) Riscos da Oferta

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI. Conseqüente, os Investidores que dependem da necessidade de negociação no mercado secundário enquanto a Oferta ainda não tiver sido encerrada poderão sofrer prejuízos financeiros.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco em função do registro automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta será objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelos Cedentes, pelo Devedor e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, os Cedentes e o Devedor, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários objeto de análise prévia pela CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas a apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Por conseguinte, os Investidores estão sujeitos à eventuais prejuízos financeiros da referida análise e assunção de riscos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Ausência de coobrigação da Securitizadora ou dos Cedentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora ou dos Cedentes com relação ao pagamento dos 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, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá resultar em eventuais prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada” e de um negócio jurídico complexo; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas financeiras por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Posteriormente, em 22 de agosto de 2024, o CMN publicou a Resolução nº 5.163, de 22 de agosto de 2024, conforme em vigor (“[Resolução CMN 5.163](#)”). As novas regras passaram a valer a partir da data de suas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A Resolução CMN 5.118 e a Resolução CMN 5.163, em conjunto, poderão provocar uma menor emissão dos títulos mencionados e, por consequência, impactar a liquidez de tais ativos no mercado secundário. Esses são apenas exemplos recentes que alteraram a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais ou da própria CVM, especialmente no que se refere à caracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Ressalta-se que, até o momento, não há jurisprudência consolidada da CVM acerca da interpretação das referidas resoluções, de modo que eventuais entendimentos futuros da autarquia ou de outros órgãos reguladores poderão afetar a validade, a estrutura, a liquidez ou outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Dependendo da interpretação que venha a ser adotada, os investidores poderão ser prejudicados, inclusive com a possibilidade de perdas financeiras em razão de eventual inaptidão dos Créditos Imobiliários para composição de lastro dos CRI. Não é possível prever se ou quando tais eventos podem ocorrer, tampouco a extensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relacionado à deliberação em Assembleia Especial para a não ocorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários

A ocorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, no caso de determinados Eventos de Pagamento Antecipado, conforme previstos nos Contratos de Compra e Venda, está sujeita à deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia Especial delibere pelo não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI que tenham votado favoravelmente ao pagamento antecipado deverão acatar a decisão tomada em referida Assembleia Especial. Não há mecanismos de venda compulsória ou de saída automática para titulares dissidentes nessas hipóteses, de modo que tais investidores deverão se submeter às decisões tomadas coletivamente.

Nesse cenário, ainda que tenha ocorrido um Evento de Pagamento Antecipado, o pagamento dos Créditos Imobiliários não será devido pelo Devedor, sendo que não há garantias de que referido Evento de Pagamento Antecipado não poderá afetar a capacidade do Devedor em cumprir suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ocasionando-lhes prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Baixa liquidez no mercado secundário e atual impossibilidade de revenda dos CRI no mercado secundário ao Público Investidor em Geral, conforme definido no artigo 2º, inciso XXI, da Resolução CVM 160, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os Certificados de Recebíveis Imobiliários poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo das respectivas emissões.

Ainda, a Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada a Investidores Qualificados.

Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral, conforme definido no artigo 2º, inciso XXI, da Resolução CVM 160, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Tais restrições temporais podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos decorrentes da auditoria jurídica dos Cedentes, do Devedor, da Bres Viracopos, da Bresco Simões Filho, da Emissora e dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

No âmbito da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica nos Cedentes, no Devedor, na Bresco Simões Filho, na Bres Viracopos, na Emissora e dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Não obstante, a auditoria jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos ou esclarecimentos solicitados. Até a presente data, o processo de auditoria jurídico não foi concluído.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, ou mesmo o processo e valor de excussão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

Ademais, a auditoria jurídica que está sendo realizada no âmbito da presente Oferta tem escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora, às Cedentes, ao Devedor, à Bresco Simões Filho, à Bres Viracopos e aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Emissora, às Cedentes, ao Devedor, à Bresco Simões Filho, à Bres Viracopos e aos Imóveis Alienados Fiduciariamente que, eventualmente, capazes de trazer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes da Distribuição anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

Caso as Condições Precedentes da Distribuição não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que, observado o disposto no artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta será cancelado, o que poderá resultar em prejuízo aos investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

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 o Devedor. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora ou dos Cedentes.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor 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, 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, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Conflito na Co-Propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Os Imóveis Alienados Fiduciariamente são detidos em regime de co-propriedade por diferentes titulares, o que pode gerar divergências quanto ao uso, administração, manutenção, excussão ou destinação dos bens. Eventuais conflitos entre os co-proprietários podem resultar em decisões que prejudiquem a conservação ou valorização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, afetando negativamente a sua integridade e valor de mercado. Inclusive, a fração ideal detida pelo co-proprietário poderá ser onerada com garantias ou gravames, o que pode afetar negativamente a integridade e o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e, conseqüentemente, os Créditos Imobiliários. Tal situação poderá impactar a performance da Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, comprometer o fluxo de pagamentos dos CRI. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), assim, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Não há garantias de que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Como os Coordenadores não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Sendo assim, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá diminuir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Consequentemente, a falta de liquidez poderá resultar em perdas aos Investidores, na medida em que não consigam vender os CRI por eles detidos no mercado secundário, ou consigam vendê-los por preço inferior ao esperado, culminando em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões relevantes contrárias aos seus interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária dos CRI ou o resgate antecipado total dos CRI na ocorrência de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória ou o Evento de Pagamento Antecipado observados os termos e condições do Contratos de Compra e Venda, Pagamento Antecipado Facultativo, Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, Pagamento Antecipado Obrigatório, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização.

O pré-pagamento dos CRI poderá impactar adversamente a rentabilidade dos CRI, uma vez que (a) os Titulares dos CRI poderão não encontrar, no momento do evento, ativos com risco e retorno semelhantes aos CRI; (b) a reaplicação dos recursos resgatados poderá ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, inclusive com taxas de juros mais baixas; e (c) eventuais alterações regulatórias ou tributárias supervenientes poderão reduzir o benefício econômico originalmente projetado para o investimento.

Portanto, o risco de resgate antecipado dos CRI não se limita apenas à alteração do horizonte de investimento, mas também pode implicar perda de rentabilidade em razão da indisponibilidade de ativos similares no mercado e de potenciais efeitos tributários decorrentes de alterações legislativas e regulatórias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência das hipóteses específicas listadas no Termo de Securitização.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, Evento de Pagamento Antecipado observados os termos e condições do Contratos de Compra e Venda, Pagamento Antecipado Facultativo, Oferta de Pagamento Antecipado Facultativo, Pagamento Antecipado Obrigatório, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. 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 ocasionar perdas financeiras para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos que estejam depositados nas Contas Centralizadoras, os recursos do Fundo de Despesas e dos Créditos Imobiliários, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e do Devedor no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e do Devedor são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis. Contudo, as informações financeiras da Emissora e do Devedor não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escritura de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e do Devedor divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Quórum de deliberação nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI serão aprovadas de acordo com os quóruns aplicáveis para cada situação específica, em conformidade com os termos e condições constantes do Termo de Securitização. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular dos CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou optar por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, o Devedor é responsável pelos prejuízos a que efetiva e comprovadamente der causa, bem como pelo pontual pagamento dos valores referentes aos Créditos Imobiliários cujos documentos comprobatórios tenham sido objeto de perda, extravio, inexistência ou indisponibilidade, exceto a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de desapropriação dos Imóveis

Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Imóveis, e, conseqüentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relacionado à discussão tributária dos Imóveis

Os Imóveis possuem débitos de IPTU relativos aos exercícios de (i.a) 2017 a 2021, no valor total histórico de aproximadamente R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), em discussão judicial; (i.b) 2022 a 2024, no valor total histórico de aproximadamente R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais), em discussão judicial, e (i.c) 2025, no valor total histórico de aproximadamente R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), em discussão administrativa (“Demandas IPTU”), e (ii) débitos de ISS, no valor total histórico de aproximadamente R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais), em discussão administrativa (“Demanda ISS”). Tais discussões podem resultar em decisões desfavoráveis, implicando na exigência de valores adicionais ou na manutenção de débitos tributários. A eventual obrigação de pagamento de montantes superiores aos inicialmente previstos poderá afetar negativamente a liquidez e o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, impactando negativamente a Alienação Fiduciária de Imóveis e os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os pagamentos dos CRI. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de outras restrições de utilização dos Imóveis pelo Poder Público

Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar perda da propriedade de tais imóveis, hipótese que poderá afetar a excussão da Alienação Fiduciária, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Performance do Lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, representados integralmente pelas CCI, cujo pagamento depende da capacidade creditícia do Devedor. Caso o Devedor não consiga adimplir com suas obrigações, o pagamento dos Contratos de Compra e Venda será afetado e, por consequência, os CRI poderão não ser pagos o que acarretará prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de concentração do Devedor e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente no Devedor, na qualidade de devedor dos Contratos de Compra e Venda. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis ao Devedor, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedor pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como amortização e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor. Os riscos a que o Devedor está sujeito podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento do Devedor, na medida em que afete as suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Contratos de Compra e Venda e, conseqüentemente, dos CRI e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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 legislação em vigor.

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

Dessa forma, poderá ocorrer situações em que ainda não existam regras que as direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, o que pode resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado às contingências jurídicas dos Imóveis, da Bres Viracopos e da Bresco Simões Filho

Os Imóveis, a Bres Viracopos e a Bresco Simões Filho possuem contingências jurídicas em andamento, decorrentes de processos administrativos e/ou judiciais. Tais discussões podem resultar em decisões desfavoráveis, implicando na exigência de valores adicionais ou na manutenção de obrigações que afetem diretamente os Imóveis e/ou suas proprietárias. A eventual obrigação de cumprimento de montantes superiores aos inicialmente previstos poderá impactar negativamente a liquidez e o valor dos Imóveis e/ou de suas respectivas proprietárias, podendo afetar o Devedor, a Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de não recomposição do Fundo de Despesas

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Despesas será recomposto diretamente pelo Devedor. Desta forma, caso haja inadimplências por parte do Devedor, de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto, as Despesas, incluindo despesas da operação e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito, poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora

As informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Emissora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI. Conseqüentemente, o retorno esperado pelos Investidores em razão da aquisição dos CRI poderá ser impactado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de não pagamento das Despesas pelo Devedor

Caso o Devedor não realize o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e) Riscos da Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, conseqüentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

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 imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. 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 do agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e 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. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente, resultando, assim, em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Adicionalmente, eventual relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, e/ou seus clientes, podem gerar um conflito de interesses, de forma a afetar adversamente a prestação de serviços de interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Por fim, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderá impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Por conseguinte, os Titulares dos CRI poderão incorrer em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Conseqüentemente, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI pode ser afetada negativamente, o que poderá resultar em eventuais perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros 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, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

f) Riscos do Devedor

Risco de Crédito e dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está integralmente concentrado no Devedor, que é um fundo de investimento imobiliário cuja carteira é composta por ativos imobiliários e ativos financeiros. A capacidade do Devedor de honrar os pagamentos dos Créditos Imobiliários depende diretamente do desempenho e da valorização dos imóveis integrantes de sua carteira, bem como da performance dos ativos financeiros por ele detidos.

Os ativos imobiliários que compõem a carteira do Devedor estão sujeitos a diversos fatores que podem impactar negativamente seu valor, liquidez e capacidade de geração de receitas, tais como: (i) desvalorização decorrente de fatores macroeconômicos, mudanças regulatórias, alterações de zoneamento, condições socioeconômicas das regiões, restrições de infraestrutura, expropriações, ou decadência econômica das regiões onde estão localizados; (ii) vacância, inadimplência de locatários, renegociação ou rescisão de contratos de locação, concorrência com outros empreendimentos, percepções negativas sobre as regiões dos imóveis, e dificuldades de alienação dos ativos em situações de necessidade; (iii) riscos relacionados à regularidade documental, obtenção e renovação de licenças, existência de áreas não regularizadas, passivos ocultos ou contingências não identificadas em auditorias, bem como eventuais ônus ou gravames anteriores à aquisição; (iv) riscos de sinistros, casos fortuitos e eventos de força maior, para os quais pode não haver cobertura securitária suficiente, e que podem gerar custos adicionais, perda de receitas, necessidade de reparos ou reconstrução, e até mesmo ações judiciais; (v) passivos ambientais, cíveis, fiscais, trabalhistas ou outros, inclusive decorrentes de períodos anteriores à aquisição dos ativos, que podem resultar em obrigações de pagamento substanciais, restrições de uso dos imóveis ou impactos reputacionais.

Adicionalmente, os ativos financeiros integrantes da carteira do Devedor, bem como os emissores de títulos que eventualmente a compõem, podem não cumprir suas obrigações de pagamento de principal e juros, impactando negativamente o patrimônio do Devedor. Eventos que afetem as condições financeiras dos locatários, emissores ou devedores dos ativos financeiros, bem como oscilações de preços e liquidez desses ativos, podem comprometer a capacidade do Devedor de honrar suas obrigações perante os investidores.

Diante desse cenário, qualquer deterioração no valor, liquidez ou capacidade de geração de receitas dos imóveis e ativos financeiros do Devedor pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Além disso, em razão da natureza ilíquida dos ativos imobiliários que compõem a maior parte da carteira do Devedor, caso seja exigido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, o Devedor pode não ter os recursos para honrar tal pagamento, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Devedor

O Devedor está sujeito a alterações na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo leis tributárias, cambiais, urbanísticas, ambientais e normas da CVM e do Banco Central. Mudanças na Lei do Inquilinato, no Código Civil, no Estatuto da Cidade ou em outras normas podem afetar adversamente as receitas do Devedor, a exploração dos imóveis e a rentabilidade dos investimentos. O risco tributário inclui a criação de novos tributos, alteração de alíquotas ou revogação de isenções, podendo impactar negativamente os resultados do Devedor e, portanto, o adimplimento dos Créditos Imobiliários, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora ou do Devedor.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora ou do Devedor poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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 que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora ou do Devedor, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”), que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos das companhias ou dos devedores dos financiamentos.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.188 e da Resolução CMN 5.163). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Efeitos dos mercados internacionais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

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

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, os Cedentes ou o Devedor, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora ou do Devedor, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia, Rússia e Faixa de Gaza, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em 24 de fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre *commodities* (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de entidades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e do Devedor, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 7 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fósseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Recentemente, o governo dos Estados Unidos implementou tarifas comerciais sobre uma variedade de bens e serviços, contribuindo para o aumento da incerteza nas dinâmicas do comércio global. O aumento de tarifas e outras barreiras comerciais pode afetar negativamente a economia brasileira.

No caso específico do Brasil, o governo dos Estados Unidos anunciou a imposição de uma tarifa de 50% sobre certas importações brasileiras, incluindo bens industriais, commodities e produtos agrícolas, com vigência a partir de 6 de agosto de 2025, salvo exceções específicas. As justificativas apresentadas pelo governo dos Estados Unidos incluem preocupações com supostas restrições de compromissos comerciais e de direitos humanos. A adoção dessa tarifa tem potencial para reduzir a competitividade das exportações brasileiras nesses segmentos, afetar fluxos comerciais bilaterais e gerar impactos negativos sobre cadeias produtivas e setores exportadores relevantes para a economia brasileira, incluindo o setor logístico.

Adicionalmente, a intensificação das tensões comerciais e mudanças mais amplas na política de comércio podem impactar a economia global. O aumento das tensões diplomáticas entre Brasil e Estados Unidos pode resultar em barreiras comerciais adicionais, sanções setoriais, restrições de acesso a tecnologias críticas ou redução de investimentos norte americanos no Brasil, o que poderia afetar adversamente especialmente setores de energia, combustíveis e logística. A intensificação das tensões comerciais globais, somada à volatilidade da economia brasileira e ao risco de deterioração nas relações bilaterais com os Estados Unidos, pode amplificar riscos já existentes.

Além dos casos descritos acima, destacam-se: (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iii) crises econômicas em diversas partes da Europa e do mundo. Esses eventos podem gerar uma série de efeitos negativos nos mercados de capitais, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, incluindo flutuações nos preços de títulos de empresas cotadas, redução da disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, variação nas taxas de câmbio e inflação, entre outros. Esses cenários podem afetar o mercado de capitais brasileiro, afetando a situação financeira da Emissora e do Devedor, impactando diretamente o fluxo de pagamento dos CRI da presente Emissão. A alta nos preços dos combustíveis e do gás, juntamente com a possível valorização do dólar, pode gerar pressão inflacionária adicional e dificultar a recuperação econômica do Brasil, criando um cenário de alta incerteza que pode ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, do Devedor e/ou de suas controladas 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 dos clientes, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos clientes pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Contatos time de Distribuição



Guilherme Maranhão
Felipe Almeida
Luiz Felipe Ferraz
Rogério Cunha
Lucas Sacramone
Fernando Miranda
Gustavo Azevedo
Raphael Tosta
Flavia Neves
Rodrigo Tescari
João Pedro Castro
Pietra Guerra
Monique Lovera
Jacqueline Correia

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

(11) 3708 8800



Denise Chicuta
Diogo Mileski
Sergio Vailati Filho
Camila São Julião
Adinam Luis Junior
Louise Grandi
João Pedro Lobo
Camila Cafalcante

bbifisales@bradescobbi.com.br

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"