



Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Junho 2022

Oferta Pública Certificados de
Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e
3ª séries da 20ª emissão da

Opea Securitizadora S.A.

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

Via S.A.

de inicialmente

R\$ 500.000.000,00

Coordenador Líder

UBS BB

Coordenador

btgpactual



**ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE
REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO**

Avisos

Este material foi preparado pelo UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“UBS BB”) e pelo Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual” e, em conjunto com o UBS BB, os “Coordenadores”) exclusivamente como material publicitário (“Material Publicitário”) relacionado à emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) das 1ª, 2ª e 3ª séries da 20ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente) para distribuição pública nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta”), com base em informações prestadas pela Emissora e pela Via S.A. (“Devedora”).

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) (assim como sua versão definitiva, quando disponível), em especial a seção “Fatores de Risco” e o Formulário de Referência da Emissora, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e ao setor imobiliário e à Devedora. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM e à B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar (e sua versão definitiva, quando disponível) e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SUJEITOS A COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI no âmbito da Emissão será a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”). Os potenciais Investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (21) 3514-0000, por meio do website www.oliveiratrust.com.br, ou por meio do e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

Avisos

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 17 de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), as informações de que trata o parágrafo 2º do artigo 6º da Resolução CVM 17 podem ser encontradas no Anexo XI do Termo de Securitização e na seção “Descrição das Funções da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços da Oferta – Descrição das Funções do Agente Fiduciário” do Prospecto Preliminar.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados em seu formulário de referência que se encontra disponível para consulta no site da CVM, www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, clicar em “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” digitar “Opea Securitizadora”, e, em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A.”. Posteriormente, selecionar “ITR” ou “DFP” ou “Formulário de Referência”, conforme o caso).

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores qualificados avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), do Formulário de Referência da Emissora e do Termo de Securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

Este Material Publicitário foi elaborado exclusivamente com base nas informações fornecidas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário aos Coordenadores e não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra dos CRI. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Os Coordenadores e seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado da decisão de investimento tomada pelos investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste Material Publicitário serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

Avisos

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como:

- (i) Categoria: “Corporativos”, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas Regras e Procedimentos,
- (ii) Concentração: “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas Regras e Procedimentos,
- (iii) Tipo de Segmento: “Imóvel Comercial e lajes corporativas”, considerando que os recursos serão destinados para o pagamento de gastos, custos e despesas imobiliárias de expansão, reforma pagamento de aluguéis, aquisição e construção de imóveis ocupados pelas lojas comerciais da Devedora, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “e”, das referidas regras e procedimentos e
- (iv) Tipo de Contrato com Lastro: “Valores Mobiliários representativos de Dívida”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

- 1 Visão geral da Via
- 2 Transformação desde 2019
- 3 O ecossistema 
- 4 ESG
- 5 Destaques financeiros
- 6 Termos e Condições da Oferta
- 7 Fatores de Risco

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

01

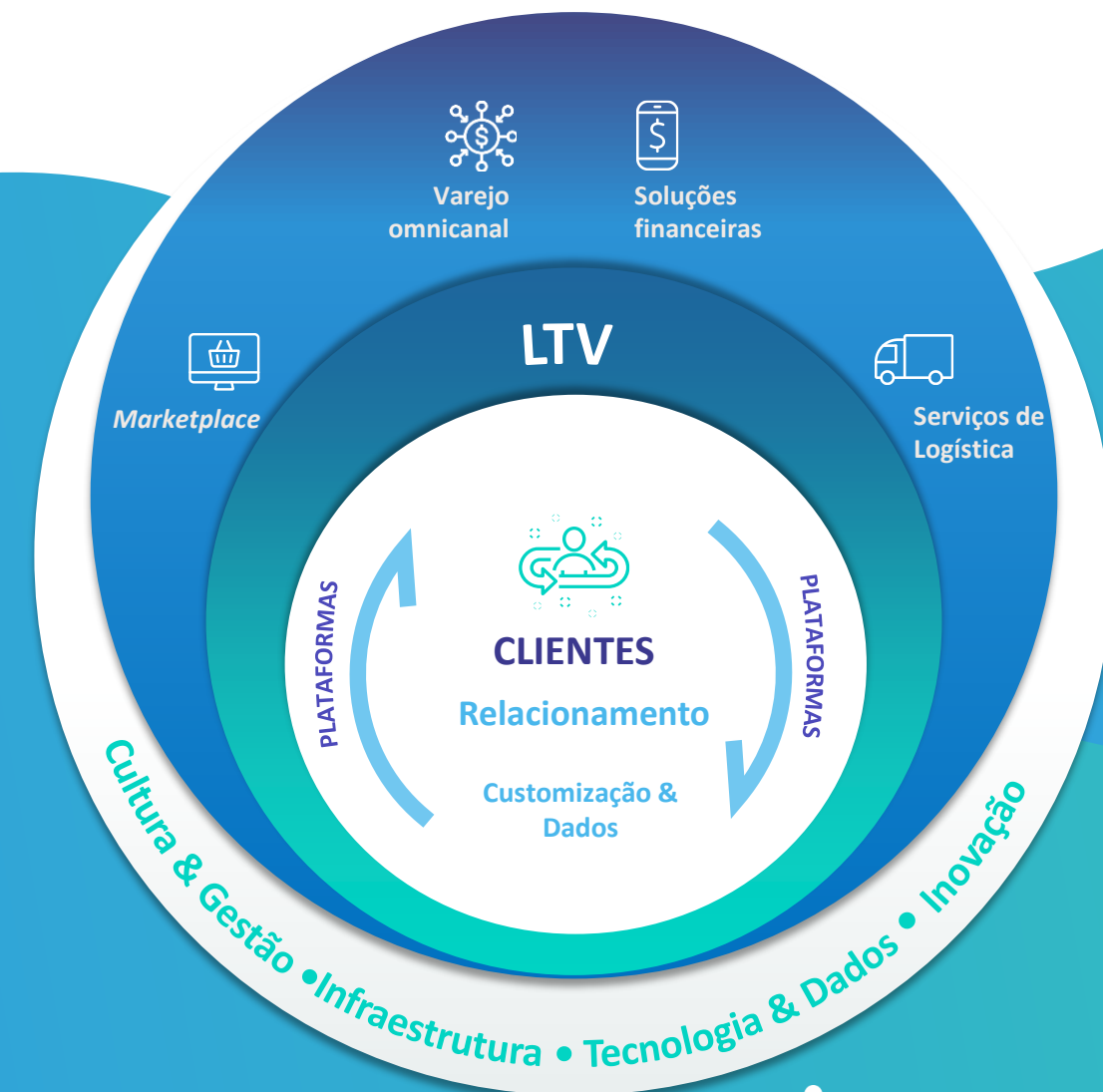
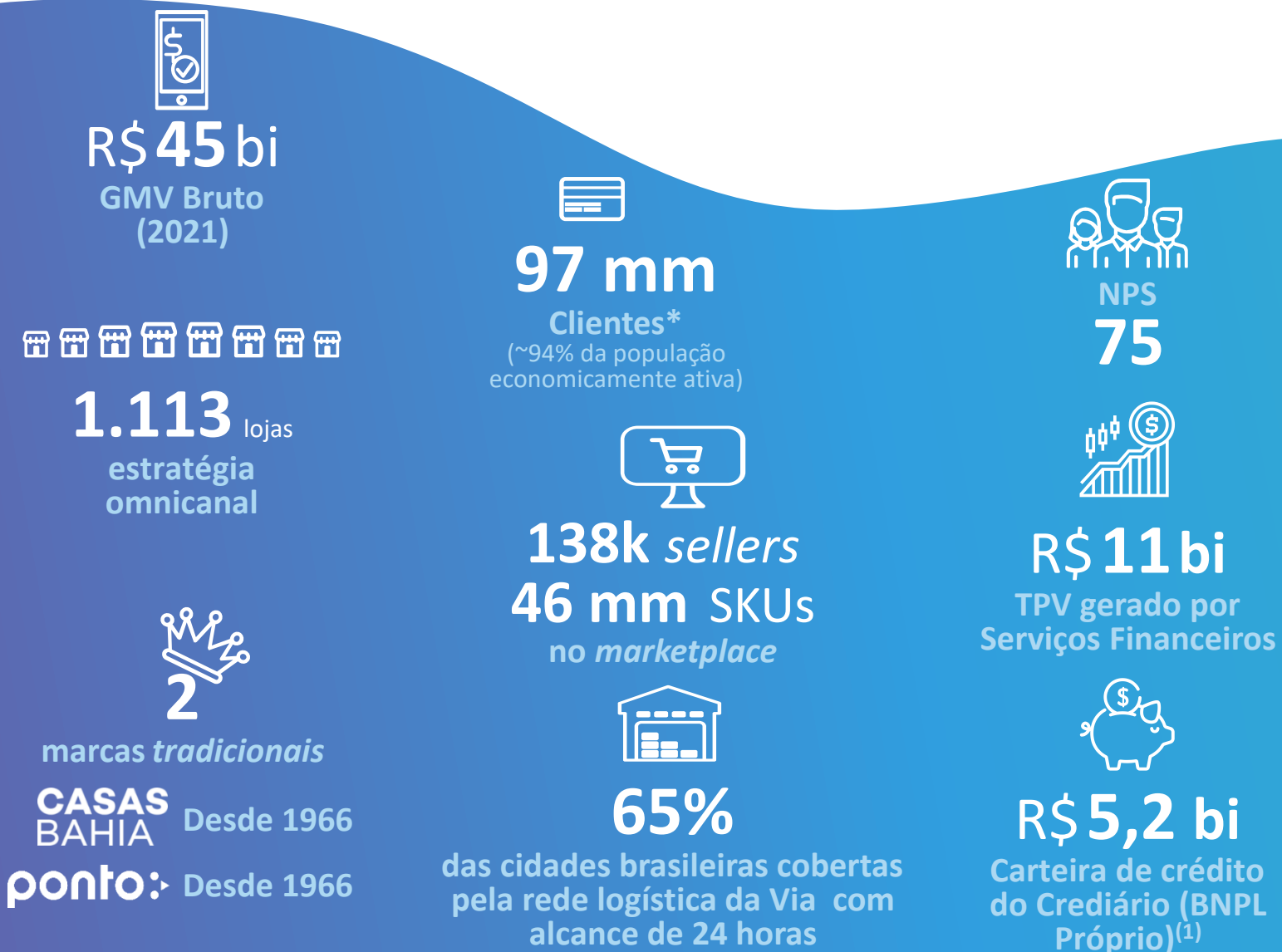
Visão geral
Via



ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

vi é um *player* omnicanal com alcance nacional



* 28 milhões são ativos
Fonte: Companhia
Observações: Em março de 2022

⁽¹⁾ O saldo de carteira de crédito do Crediário (BNPL Próprio) corresponde ao total dos recebíveis das vendas a prazo, financiadas através do Crédito Direto ao Consumidor com Interveniência do vendedor (Crediário Casas Bahia) e refere-se ao contas a receber bruto (circulante e não circulante) em 31 de março de 2022, antes de juros a transcorrer (receita a ser apropriada em períodos futuros) no montante de R\$1,3 bilhões e das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) no montante de R\$0,6 bilhões, perfazendo o contas a receber líquido de R\$3,3 bilhões em 31 de março de 2022

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

02

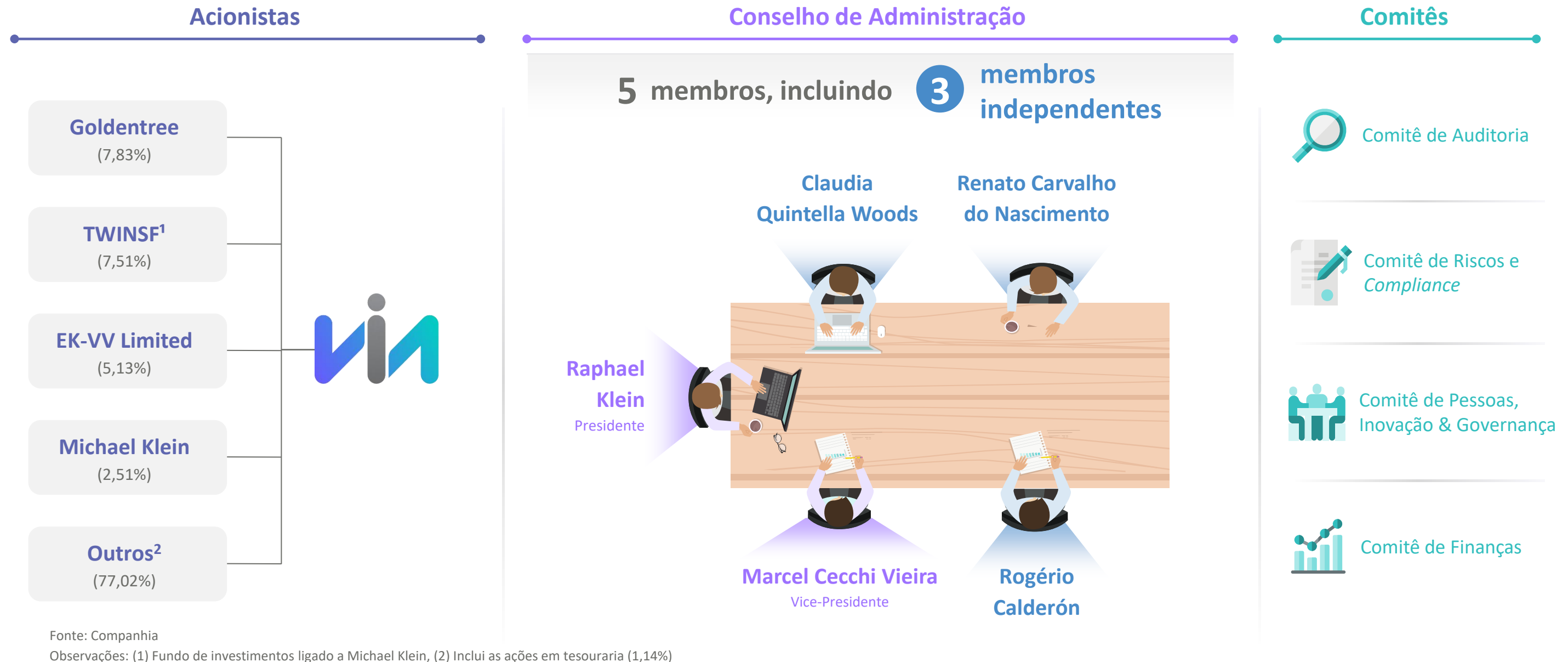
Transformação desde 2019



ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Apoio de um Conselho experiente e acionistas com grande experiência no varejo



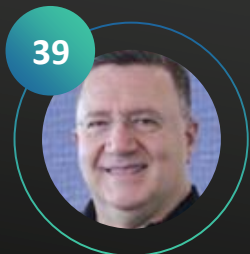
ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Administração totalmente renovada após 2019...



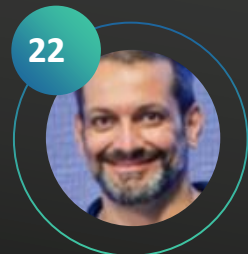
Roberto Fulcherberguer
CEO



Orivaldo Padilha
CFO



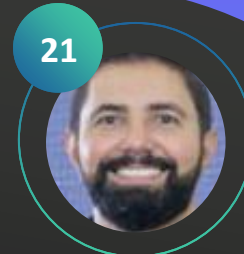
Abel Ornelas
COO



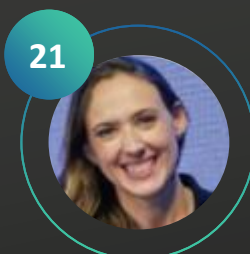
Helisson Lemos
CINO/MKTPLACE



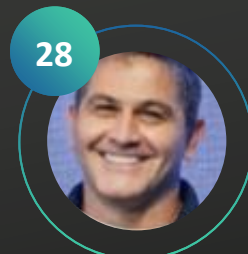
Sérgio Leme
VP de Supply & Atendimento
ao Cliente



Edson Tavares
CTO



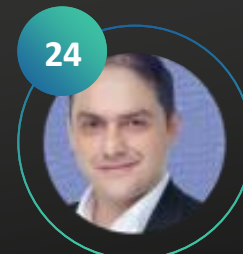
Ilca Sierra
CXMO, Marketing
& Branding



André Calabro
VP de Soluções
Financeiras



Rosi Balabram
CPO



Luiz Rossato
CSO, M&A & IR



Hélio Muniz
Comunicação &
ESG

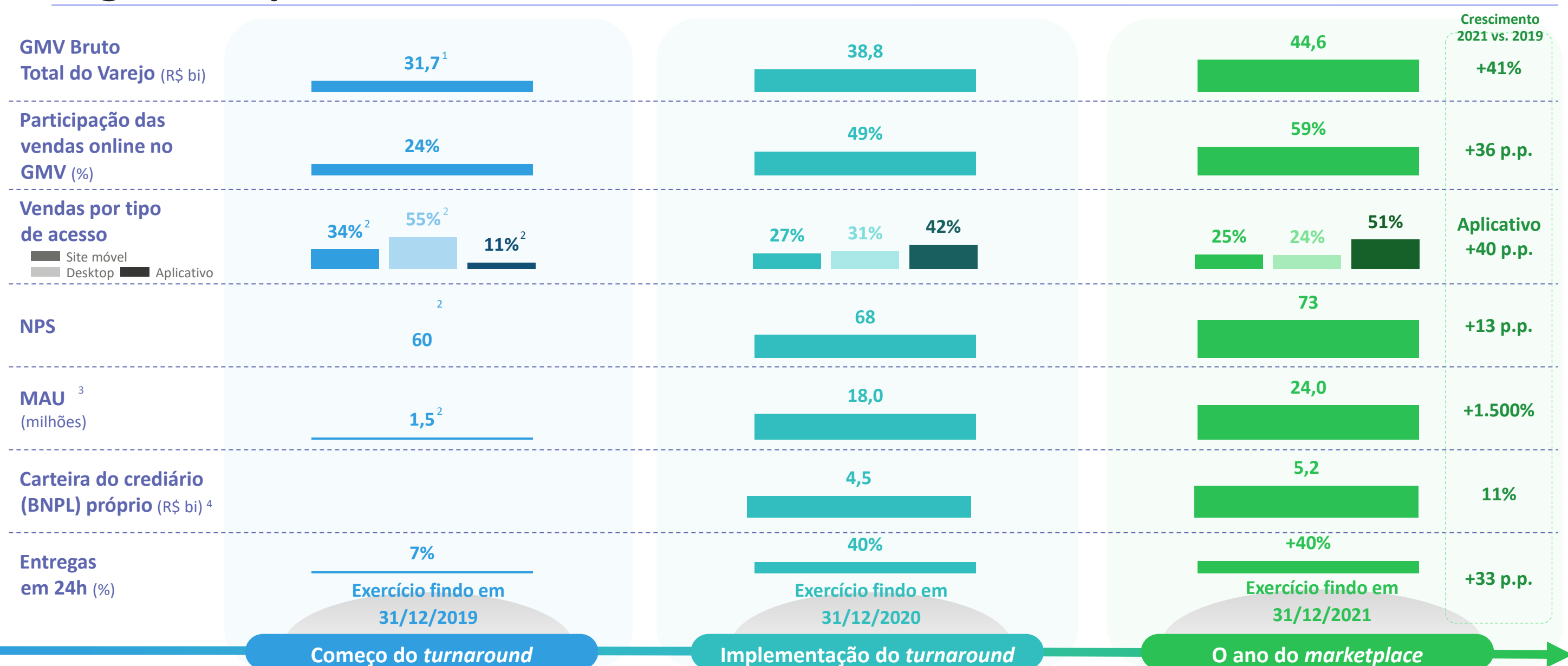
anos de experiência

Fonte: Companhia

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

... gerou impactos nos últimos três anos



Fonte: Companhia

Observações: (1) Considera os últimos 12 meses encerrados no 2T19; (2) Considera o 2T19; (3) Os valores do referem-se à Via e à Airfox; (4) Carteira do crediário (CDCI) em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2021

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

03

O Ecossistema

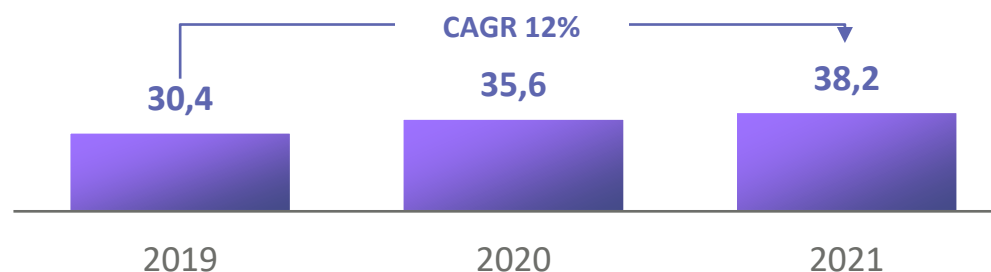


ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

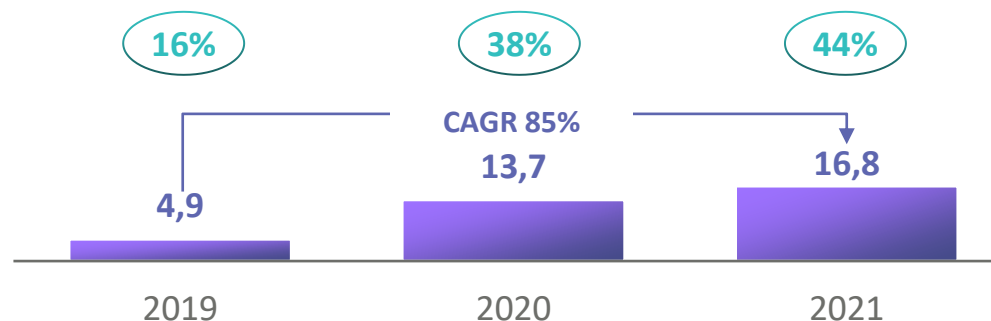
Varejo Omnicanal: principais destaques e pontos fortes



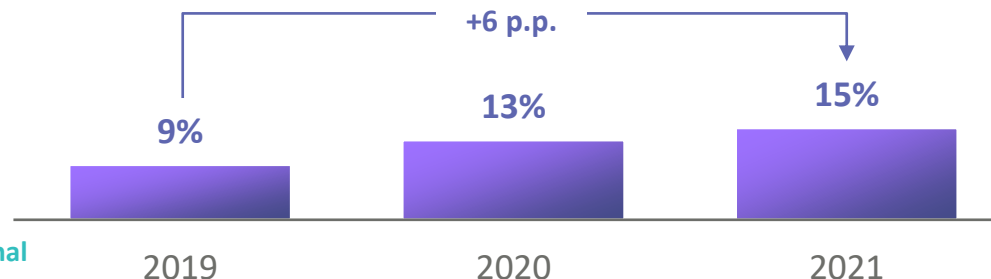
GMV Bruto do Varejo Omnicanal
(1P Online e Lojas Físicas, R\$ bi)



GMV Bruto Online – 1P e % do varejo omnicanal



Participação da Via no mercado online¹
(%)



% do varejo omnicanal

PONTOS FORTES



CASAS BAHIA

ponto:

Duas marcas tradicionais



Destino de compras nas cinco maiores categorias do mercado de bens duráveis



Lojas omnicanal funcionam como um *hub* de relacionamento para os clientes da Via e clientes banQi



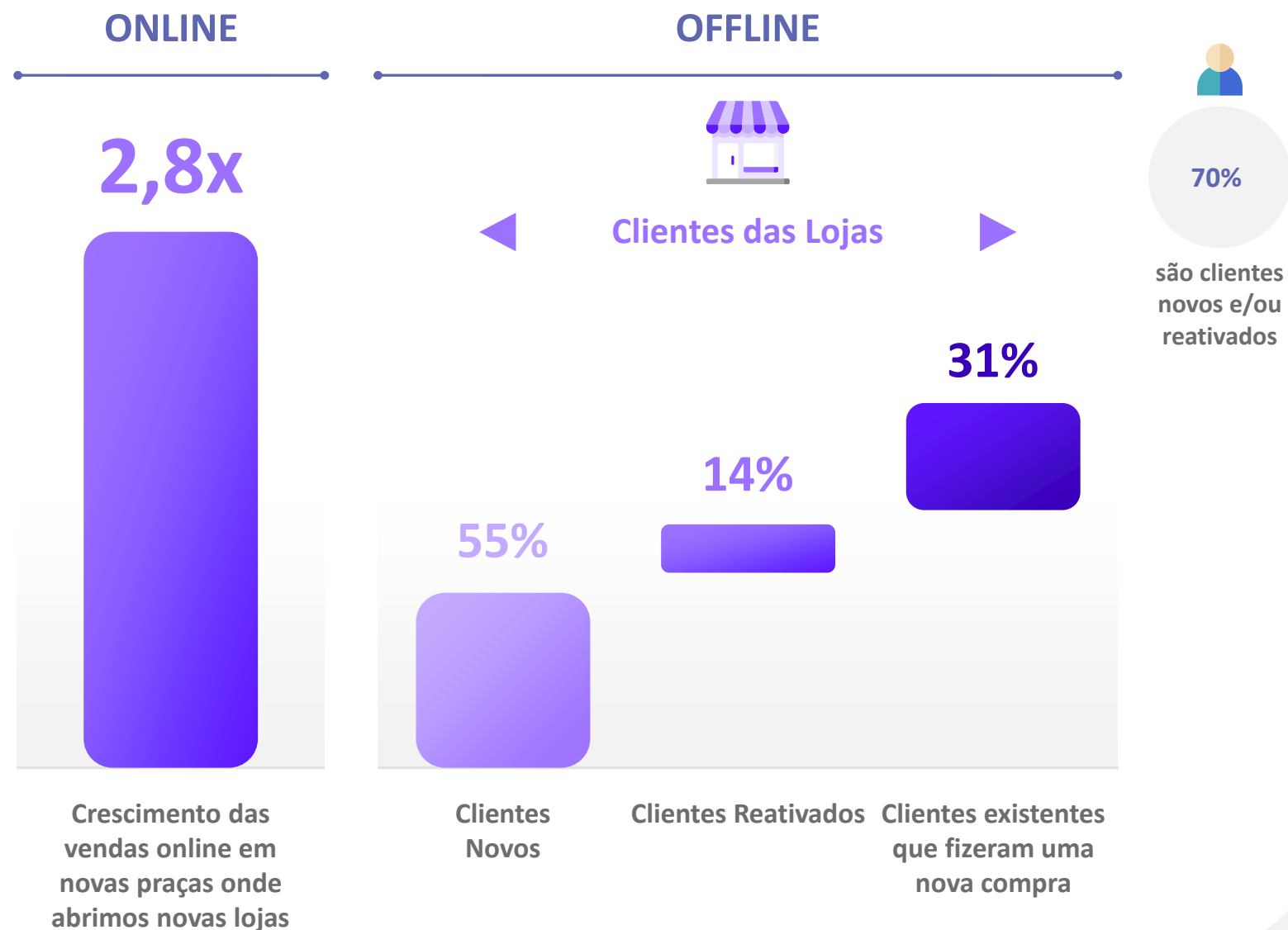
ME CHAMA ZAP

+21k vendedores online para impulsionar as vendas das lojas



Grande sortimento, gama de categorias e recorrência

O papel omnicanal das lojas físicas



Varejo Omnicanal

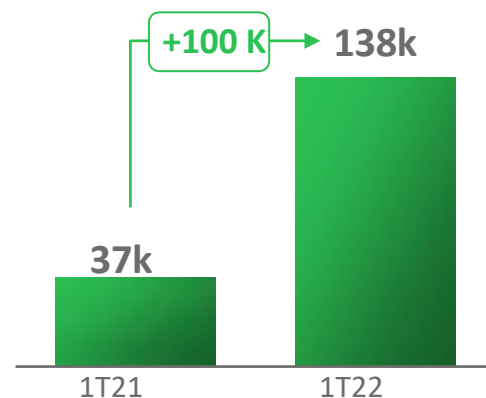


ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

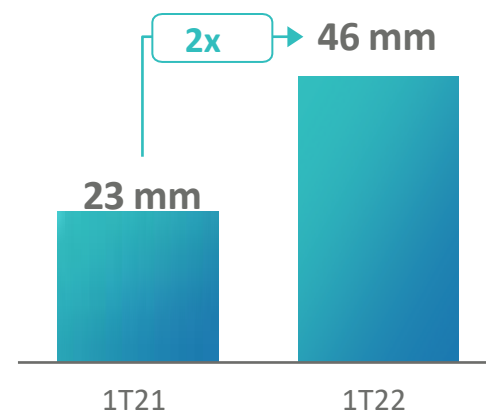
Marketplace: principais destaques e pontos fortes



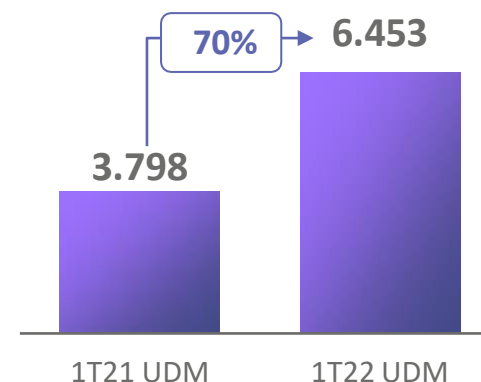
Sellers 3P



SKUs



GMV Bruto 3P
R\$ milhões



PONTOS FORTES



Pilar para aumento da aquisição de clientes, ativação e recorrência



Aumenta a presença da Via na vida cotidiana dos clientes



Melhor experiência de *marketplace* & nível de serviço: custos de entrega mais baixos, NPS e rastreabilidade dos pedidos



Fulfillment de multi-marketplace

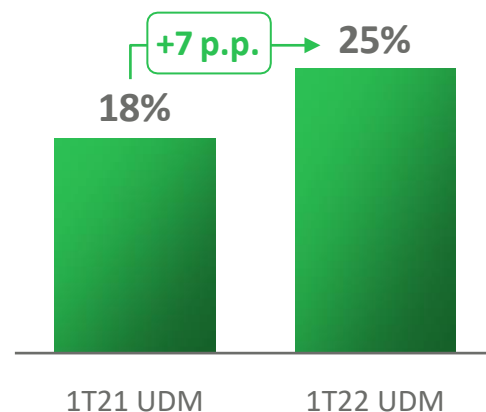


Ganhos de escala: diluição dos custos de armazenagem e entrega

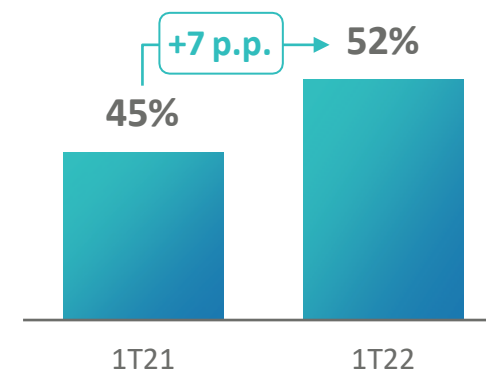


Transporte de itens pesados

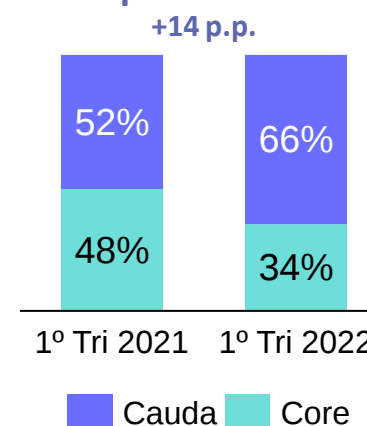
GMV Bruto 3P
como % do GMV online



Porcentagem de clientes
3P que compraram
produtos de cauda longa¹



Participação de cada
categoria no número de
pedidos²



Fonte: Companhia, Compre & Confie Amplo Observações: (1) Core considera as seguintes categorias: (i) Telefones e Celulares, (ii) Móveis, (iii) Eletroportáteis, (iv) Eletrodomésticos, (v) TV e Vídeo . (2) Não inclui CNT

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Combinação de inteligência artificial, dados, experiência do usuário e vendedores offline para aumentar a conversão das vendas



+21K

VENDEDORES ONLINE

ajudam a alavancar as vendas 1P e 3P online

GMV ONLINE GERADO PELOS VENDEDORES ONLINE

— GMV 1P + 3P Online (R\$ bi) — Participação do GMV 3P Online (%)
- - Participação do GMV 1P + 3P Online (%)



IA DA VIA INTERAGE COM OS VENDEDORES PARA SUGERIR VENDAS POTENCIAIS



Fonte: Companhia
Case global do Facebook

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Jornada da Via na oferta de serviços financeiros

Soluções Financeiras



Crediário

(Buy Now, Pay Later - BNPL)

“A Via acredita ser um dos primeiros varejistas brasileiros a criar um crediário (CDC)”

4,3 mm

clientes ativos

15,2 mm

clientes pré-
aprovados

R\$5,1 bi⁽¹⁾

na carteira

4,0%⁽²⁾

perda sobre
carteira



Cartão de Crédito

“Oferta de cartões de crédito em parceria com bancos locais”

Parceria com



&



2,5 mm

clientes com
cartões co-branded

+R\$ 19,3 bi

TPV de cartões em
2021



“Entrada no mercado de bancos digitais com o banQi”

+11,6 mm

downloads

4,8 mm

contas abertas

R\$ 1,9 bi

TPV do banQi

R\$ 3,78 bi

total de transações
em 2021



“Plataforma de soluções de pagamento que oferece um pacote completo de BaaS”

39.600

estabelecimentos
comerciais

188

fintechs conectadas

R\$ 1,19 bi

TPV

11 mm

transações

PONTOS
FORTES

A Via acredita ser a maior fornecedora de crediário no Brasil

Inadimplência controlada

Oferta ampla de serviços gera fidelidade de *sellers*

Informações de varejo para melhor oferta de produtos

Parceria com dois dos maiores bancos do país (Bradesco e Itaú)

⁽¹⁾ O saldo de carteira corresponde ao total dos recebíveis das vendas a prazo, financiadas através do Crédito Direto ao Consumidor com Interveniência do vendedor (Crediário Casas Bahia) e refere-se ao contas a receber bruto (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2021, antes dos juros a transcorrer (receita a ser apropriada em períodos futuros) no montante de R\$1,3 bilhões e das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) no montante de R\$0,7 bilhões, perfazendo o contas a receber líquido de R\$3,1 bilhões em 31 de dezembro de 2021

⁽²⁾ Razão entre a perda sobre a carteira e o valor total da carteira em 31 de dezembro de 2021 – Fonte: “DFP/ITR: nota 6.1 - Contas a Receber - Crédito Direto ao Consumidor (Crediário Casas Bahia)”

Fonte: Companhia e notícias

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

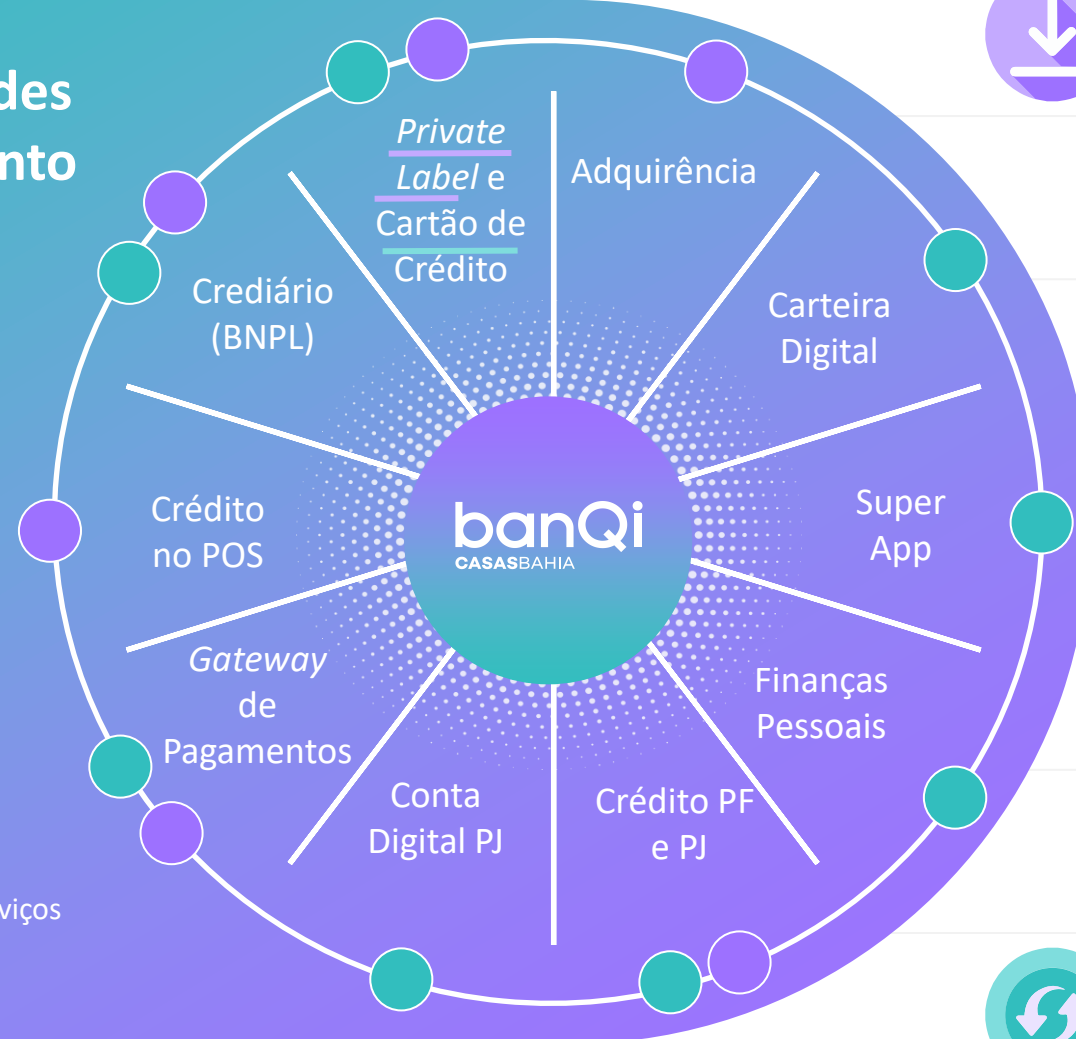
banQi se tornou a plataforma de soluções financeiras da Via

○ ○ ● ○ ○ Soluções Financeiras



Oportunidades de crescimento

- ✓ Conta Digital Completa
- ✓ Várias Ofertas de Crédito
- ✓ Segmento de Negócios
- ✓ Ecossistema das Casas Bahia
- ✓ Marketplace de Produtos e Serviços



● On-us ● Off-us

Fonte: Companhia



11,6 milhões de downloads do aplicativo banQi



+R\$ 11,2 bilhões de TPV Acumulado



237 milhões¹ em Empréstimos Pessoais no Shopping banQi



R\$ 1,2 bilhão de carnês pagos pelo app banQi, **21%** dos recebíveis dos carnês



4,8 milhões¹ de contas



R\$5,8 bilhões em total de transações e **R\$0,9 bilhão** de transações nas lojas



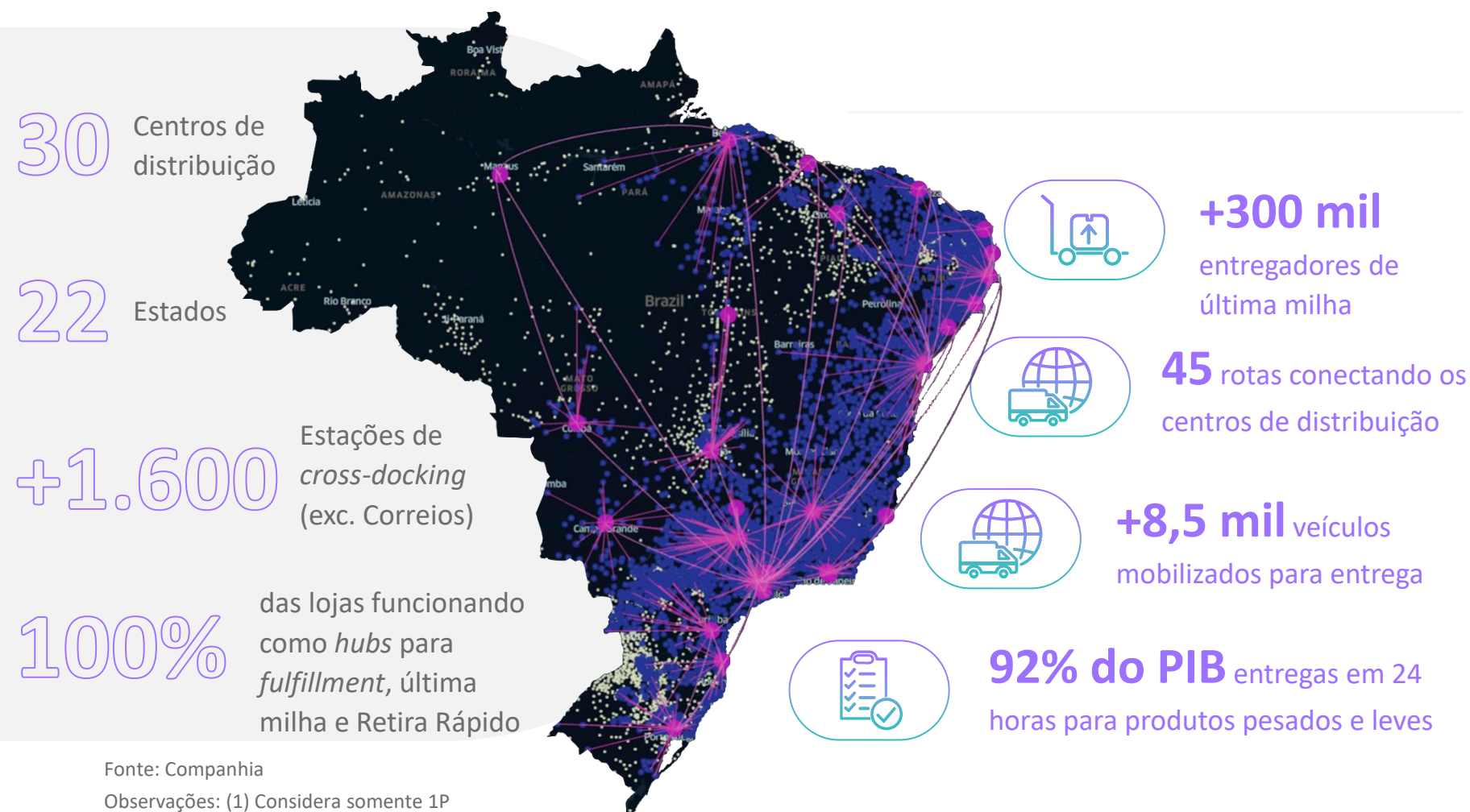
Recorrência | **+17x** em 360 dias

(1) Em 31 de março de 2022

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

Serviços de logística: principais destaques

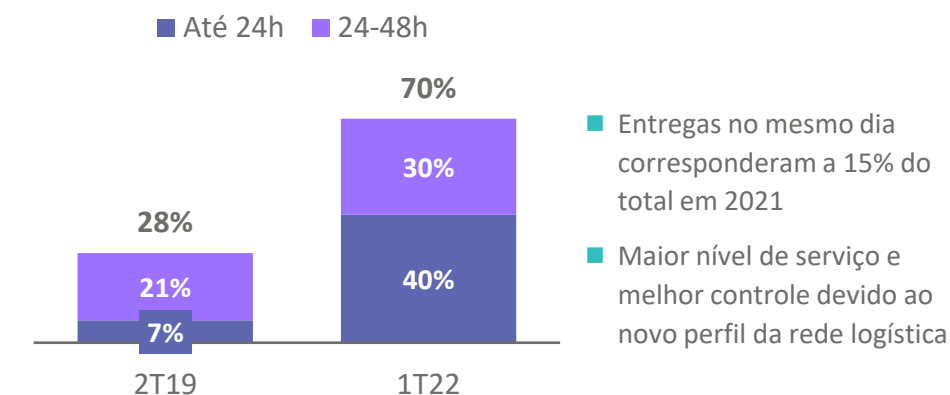
○ ○ ○ ● ○ Serviços de Logística



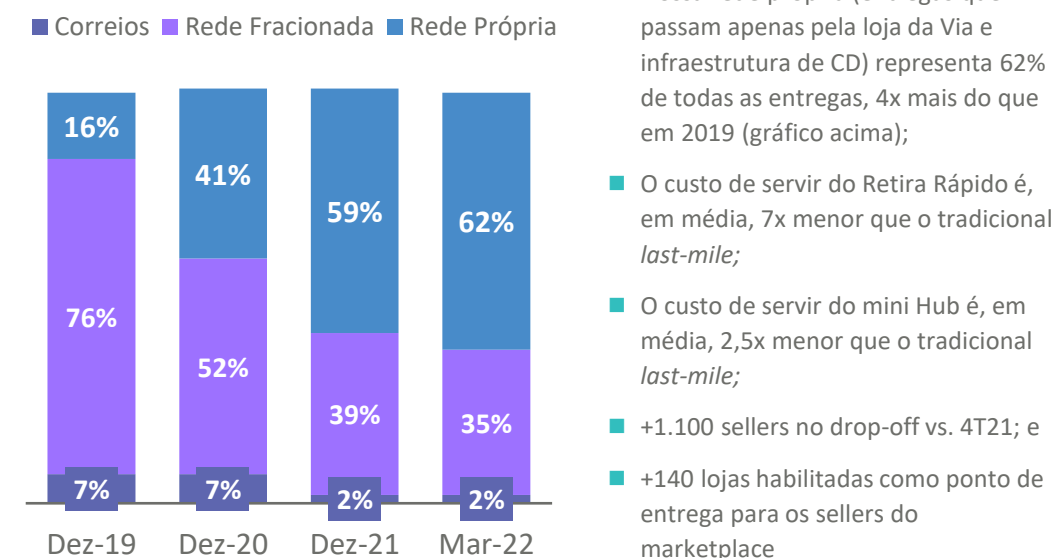
Fonte: Companhia

Observações: (1) Considera somente 1P

Entregas em até 24h/48h¹



Relevância da rede própria da Via nas entregas



ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

A logística é um pilar do ecossistema da Via

○ ○ ○ ● ○ Serviços de Logística

Logística própria (*on-us*)



Pontos fortes de distribuição para atender *sellers* e clientes em uma abordagem de mar aberto

Um dos principais *players* no mercado nacional em logística de produtos de consumo

Omnicanal com integração de 30 CDs e ~1,113 lojas

Lojas como pontos de coleta e entrega para *sellers*

Uso do Envvias para coletar e enviar produtos dos *sellers*

Logística como Serviço (*off-us*)



ASAP^{log}
PLATAFORMA LOGÍSTICA DA VIA

CNT
ASAP^{log}
PLATAFORMA LOGÍSTICA DA VIA

CNT
ASAP^{log}
PLATAFORMA LOGÍSTICA DA VIA

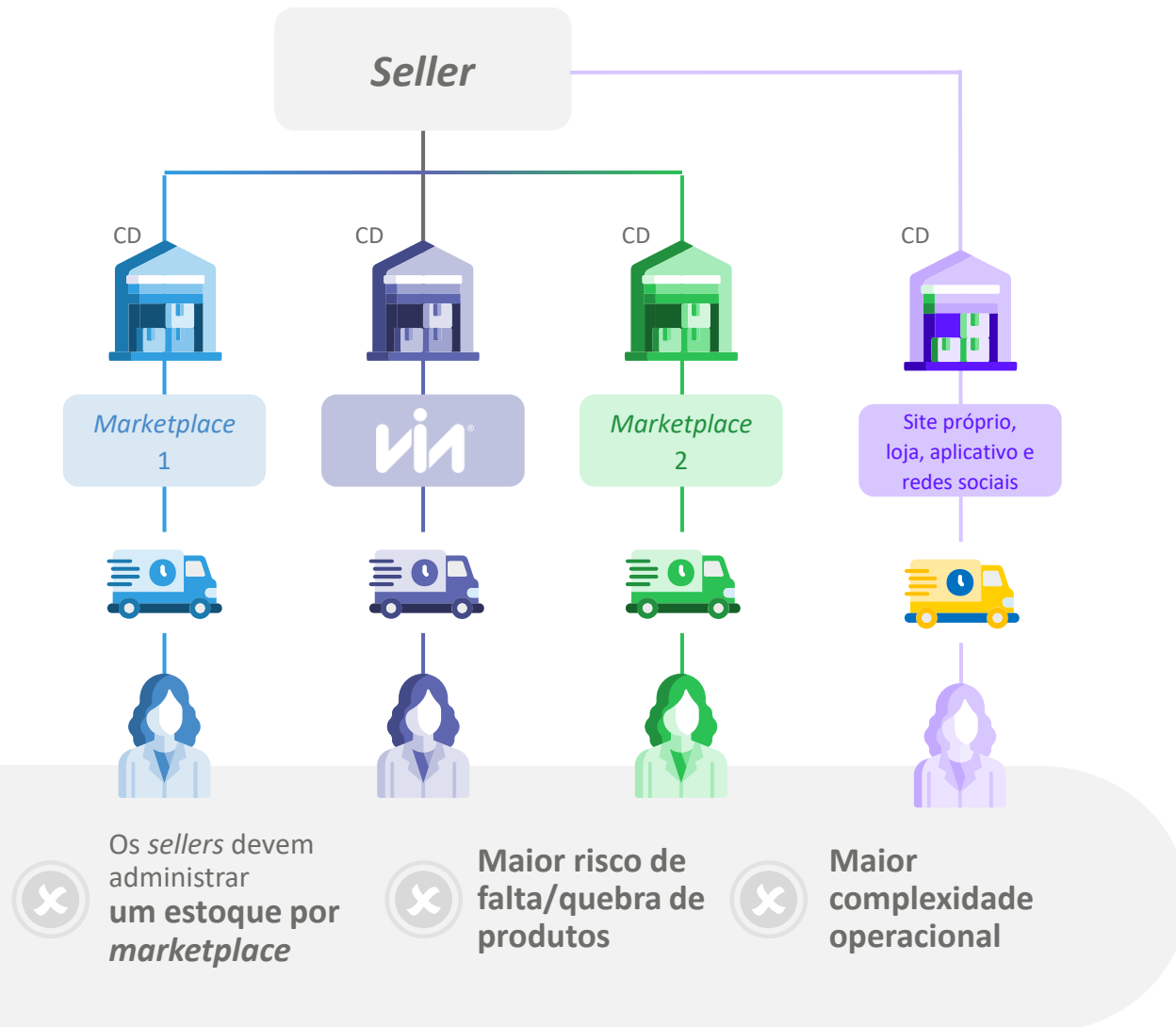
Atender clientes B2C, B2B e D2C

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O *fulfillment de multi-marketplace* da CNT é uma solução em que tanto os *sellers* quanto a Via ganham

○ ○ ○ ● ○ Serviços de Logística

Fulfillment tradicional



Fulfillment de multi-marketplace



Fonte: Companhia

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

04

—

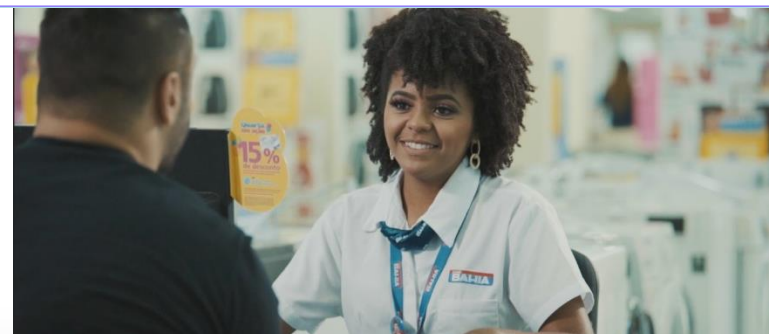
ESG



ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais Iniciativas de ESG



Environmental - Ambiental



Programa Brasileiro GHG Protocol

Processo de inventário de gases de efeito de estufa



Energia Renovável

Emissão de *bonds* atrelados à sustentabilidade com meta de 90% de energia renovável até 2025



REVIVA – Programa de reciclagem da Via

4,7 mil toneladas de resíduos reciclados por 12 cooperativas parceiras. 2,7 toneladas de eletroeletrônicos descartados



Entregas de última milha com veículos elétricos

geraram uma redução de 92 toneladas de emissão de CO2 em 2021

Social - Social



Fundação Casas Bahia

11 mil jovens treinados em 2021 e R\$ 9 milhões investidos em 26 projetos



G10 Favelas e Favela Express

Desenvolvemos um novo método para realizar entregas em comunidades vulneráveis, onde o acesso é mais difícil, em parceria com a organização G10 Favelas e a *startup* Favela Express



#orgulhoéservocê

Programa LGBTI+ da Via e parcerias com as organizações Transpor e Viva Diversidade



Marketplace Social

Fortalecemos e apoiamos o empreendedorismo negro para gerar renda a empreendedores afrodescendentes

Fonte: Companhia

Observações: (1) Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3; (2) Índice Carbono Eficiente da B3; e (3) Índice GPTW da B3, que inclui as melhores empresas para trabalhar.

Governance - Governança



Listada no Novo Mercado e parte dos índices ISE¹, ICO2² e IGPTW³ da B3



Programa de Governança de Privacidade

Processos de *Privacy by Design* e cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)



Signatária do Pacto Global



Global Reporting Initiative (GRI), metodologia de relato global

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

05

—

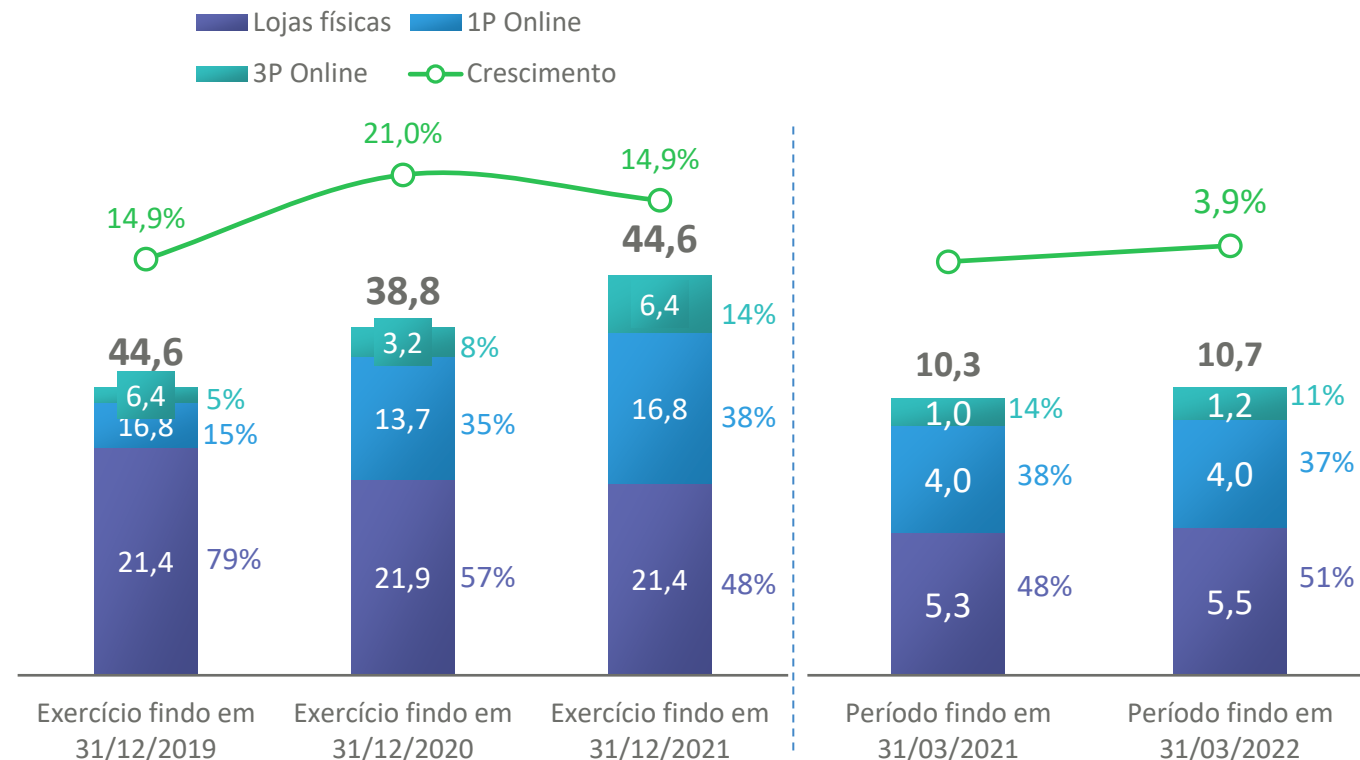
Destques financeiros



ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

GMV e Receita Bruta

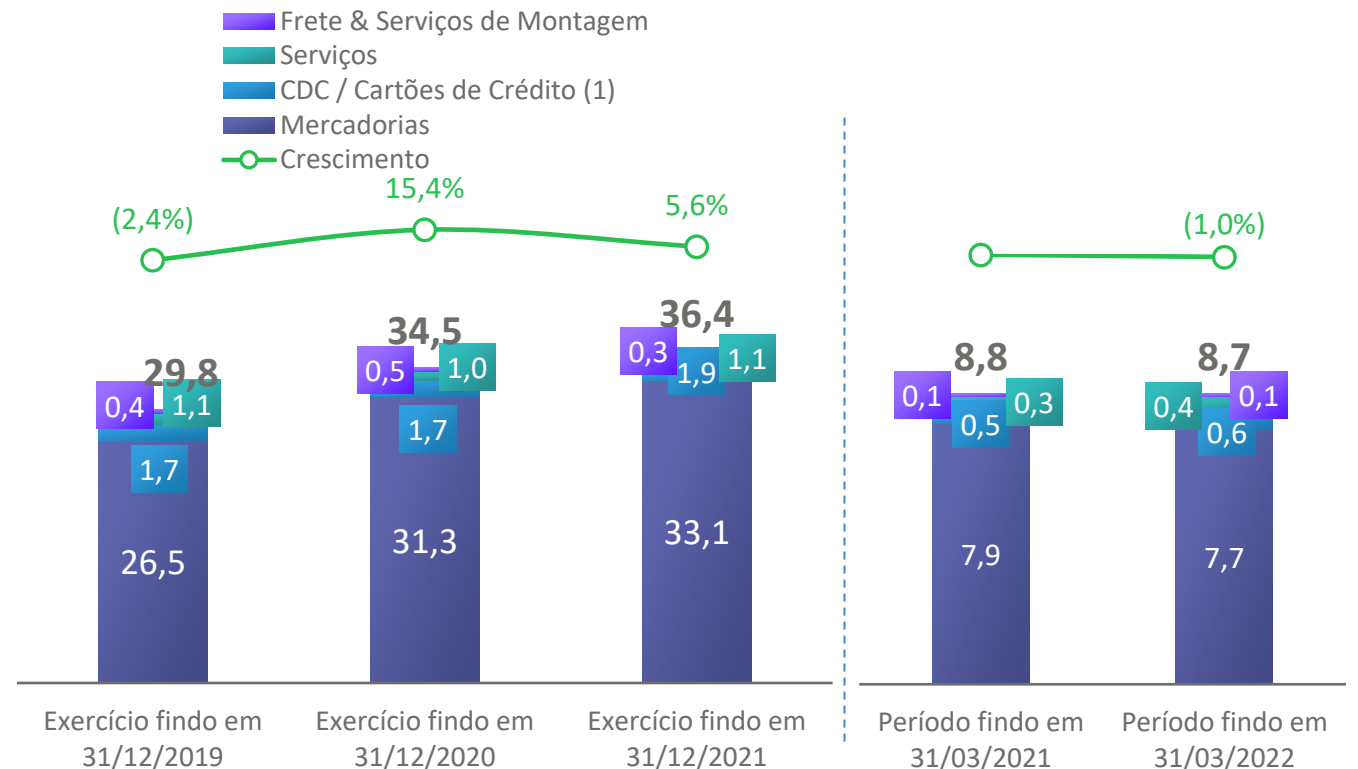
GMV Bruto (R\$ bilhões) e crescimento (%)



Comentários

- O aumento do número de *sellers* ajudou a acelerar o crescimento do *marketplace* em 2020 e 2021.
- Em 2020 e 2021, as lojas físicas foram impactadas pela pandemia da Covid-19 e pelas medidas de distanciamento social / fechamento das lojas.

Receita Bruta de Vendas líquidas de devoluções e cancelamentos (R\$ bilhões) e crescimento (%)



Comentários

(1) Referente à Receita financeira operacional

- A receita bruta de vendas líquidas de devoluções e cancelamentos aumentou 5,6% em 2021.
- O crediário continuou sendo uma ferramenta importante para fidelizar clientes e uma vantagem competitiva para a Via, representando 34,5% da receita bruta em 2020 e 36,4% da receita bruta em 2021 (+1.9 p.p. vs. 2020). As vendas com meios de pagamentos próprios da Via representaram 21% do total em 2021, contra 20% em 2020.

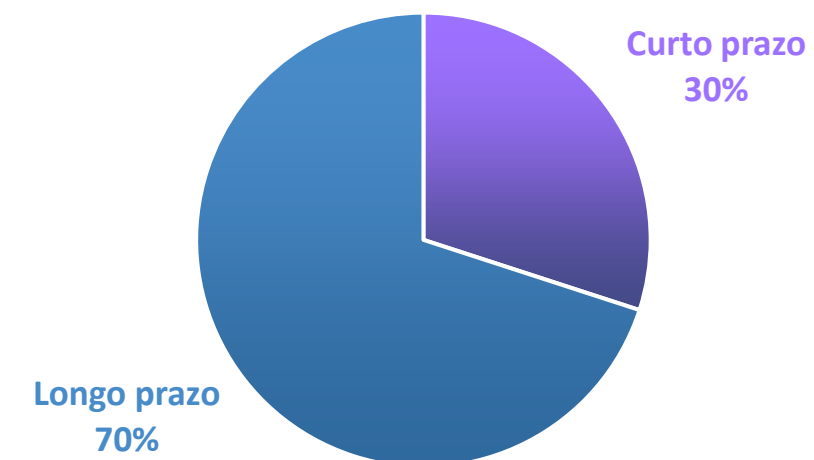
Fonte: Companhia

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

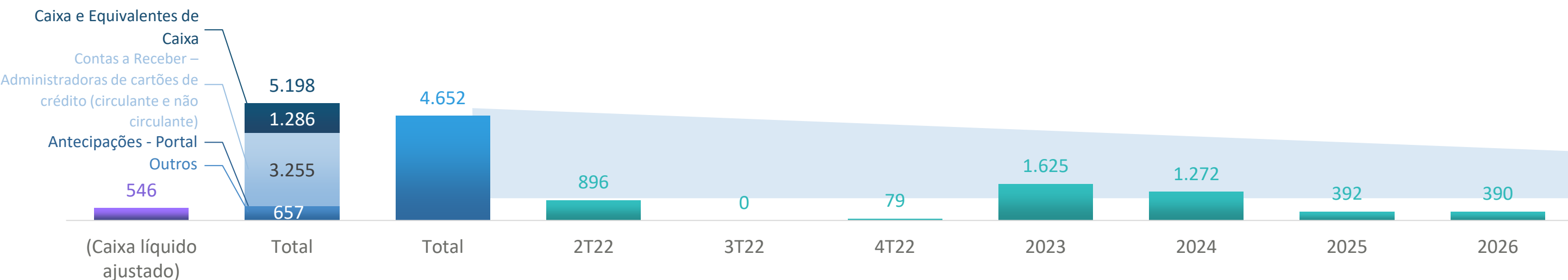
Perfil da dívida e análise da liquidez

Perfil da dívida

Instrumento	Moeda	Saldo em 31/03/2022 (R\$ milhões)	% do total
Empréstimos em moeda local	BRL	1.336	29%
Debêntures	BRL	2.904	62%
Notas Comerciais	BRL	412	9%
Total		4.652	



Análise de liquidez e cronograma de amortização (R\$ milhões)²



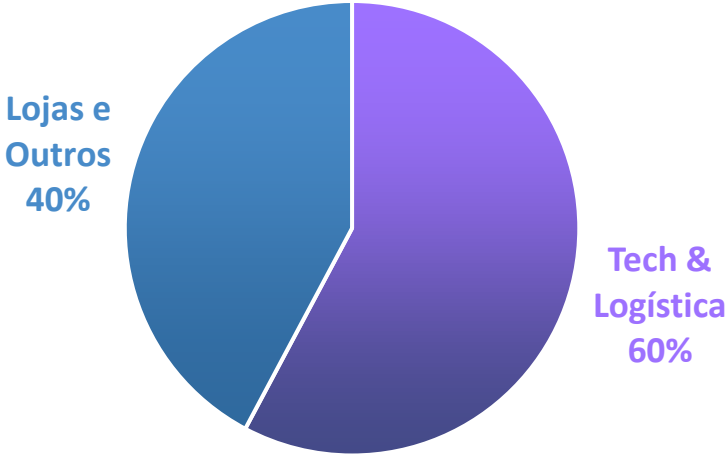
Fonte: Companhia

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

CAPEX 2019-2021 e Capital de Giro

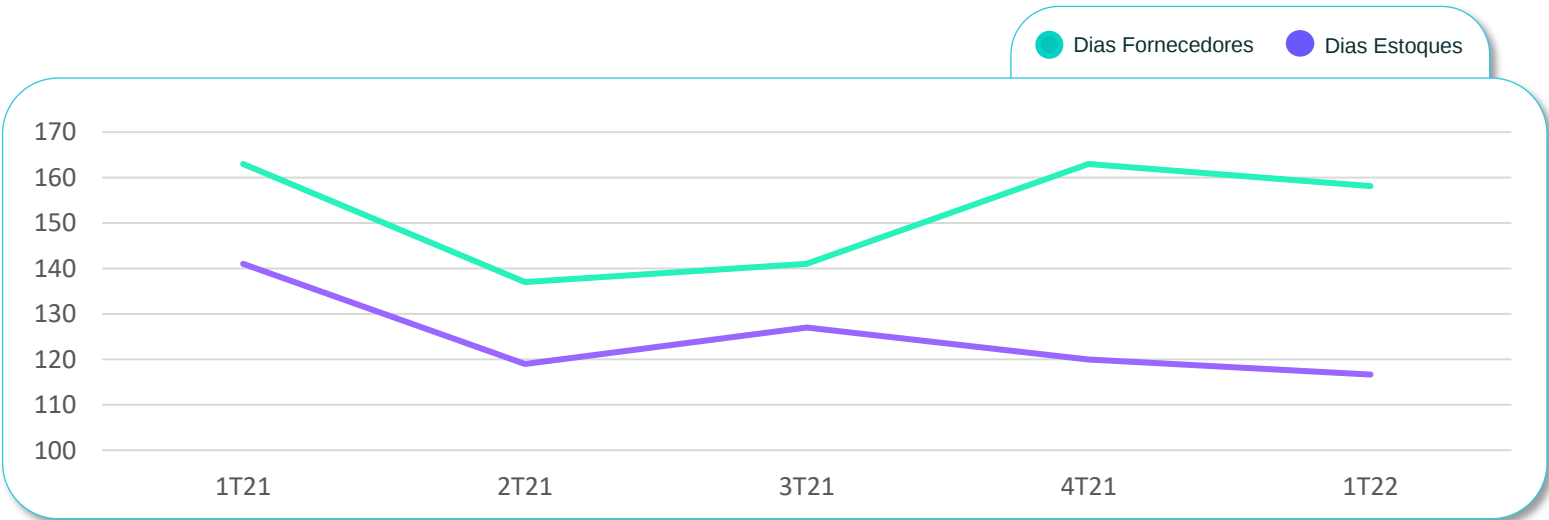
CAPEX

R\$ milhões	2019	2020	2021
Logística	28	49	87
Novas Lojas	97	55	223
Reforma de Lojas	54	47	154
Tecnologia	225	259	514
Outros	33	26	62
Total	436	434	1040



Capital de Giro

R\$ milhões	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 30 de setembro de 2021	Em 30 de junho de 2021	Em 31 de março de 2021	31 de março de 2022 vs. 31 de março de 2021
(+/-) Estoques	6.907	7.152	7.829	7.303	7.867	(960)
Dias Estoques ¹	117	120	127	119	141	(24 dias)
(+/-) Fornecedores ²	9.361	9.654	8.673	8.404	9.078	283
Dias Fornecedores Total ³	158	163	141	137	163	(5 dias)
Variação Ciclo Financeiro	2.454	2.502	844	1.101	1.211	1.243



(1) Calculado dividindo o estoque final do trimestre pelo CMV final do trimestre e multiplicado por 360
(2) Trata-se da soma dos saldos de Fornecedores e Fornecedores Convênio
(3) Calculado dividindo o saldo final da conta fornecedores do trimestre pelo CMV final do trimestre e multiplicado por 360

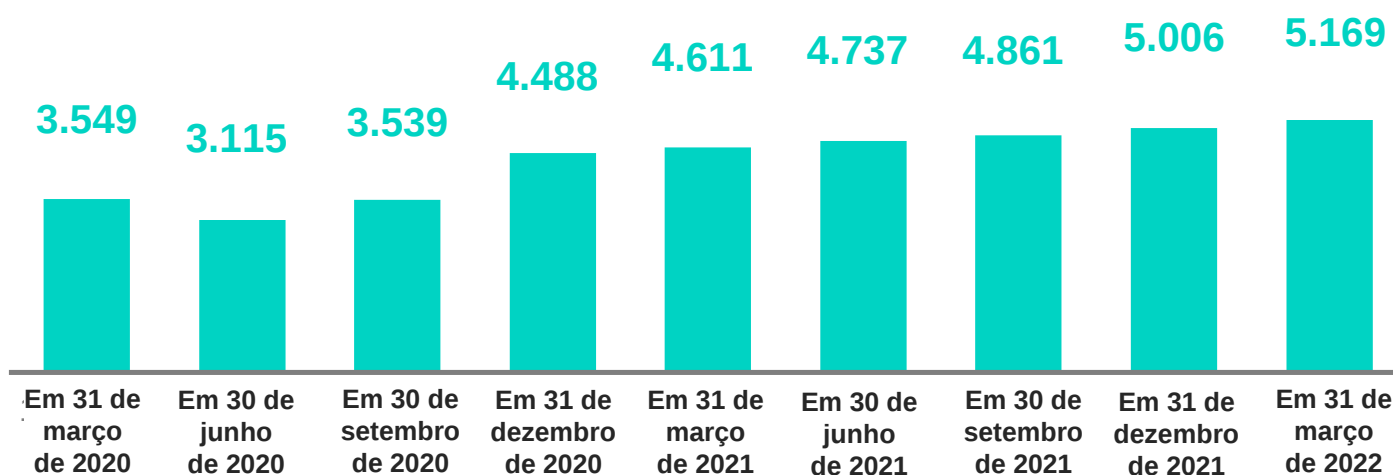
Fonte: Companhia

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

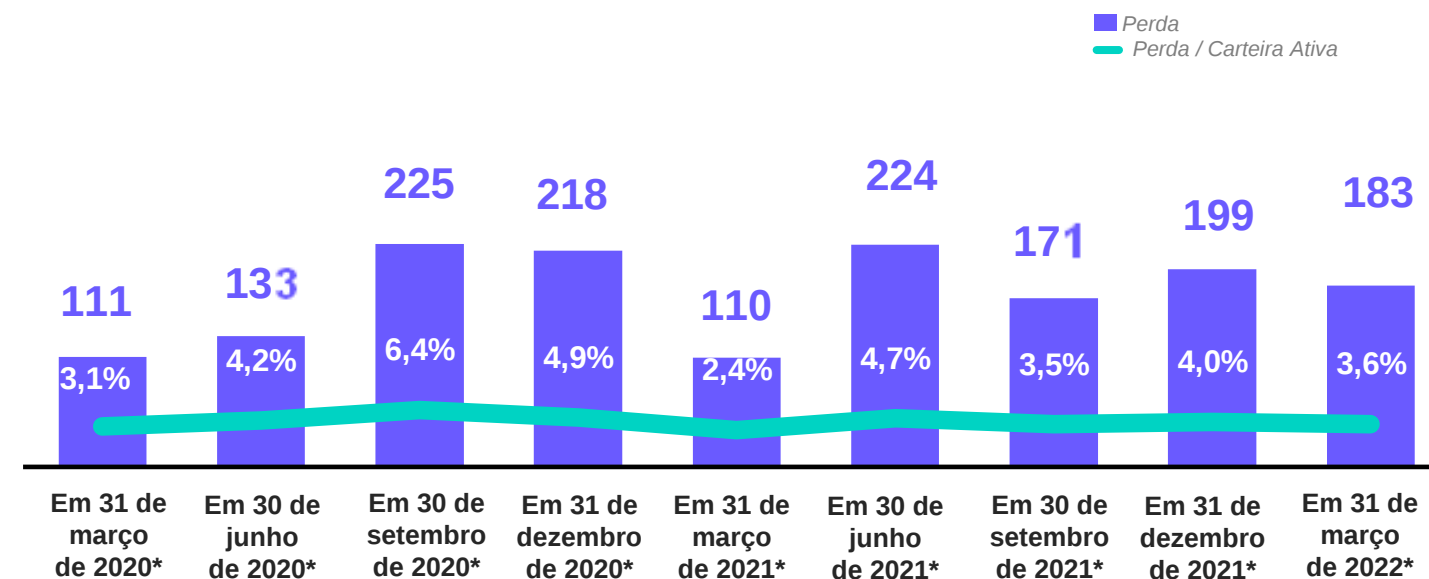
Crediário – Principais Indicadores

Evolução da Carteira Ativa de Crédito (R\$ milhões) ¹



(1) Contas a receber - Crediário Casas Bahia (circulante e não circulante) – Referem-se às vendas realizadas para outras pessoas jurídicas, para revenda ou uso próprio

Perda sobre Carteira (R\$ milhões e % sobre carteira ativa) ²



(2) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa do Contas a receber - Crediário Casas Bahia registrada em cada trimestre. Os percentuais indicados se referem à razão entre a perda sobre a carteira e o valor total da carteira em cada período indicado – Fonte: “DFP/ITR: nota 6.1 - Contas a Receber - Crédito Direto ao Consumidor (Crediário Casas Bahia)

* período de 3 meses findo na data indicada

Fonte: Companhia.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

06

—

Termos e Condições da Oferta



ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições

Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)		
Emissora	Opea Securitizadora S.A.		
Devedora	Via S.A.		
Lastro	Debêntures privadas emitidas pela Via S.A.		
Valor da Emissão	Inicialmente R\$ 500 milhões, sendo R\$ 400 milhões em regime de Garantia Firme de colocação (“Montante Mínimo”). Tal valor poderá ser: (i) aumentado até R\$ 600 milhões, mediante exercício total ou parcial da opção de lote adicional; ou (ii) diminuído em decorrência da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo		
Regime de Colocação	Garantia Firme e Melhores Esforços, sendo a Garantia Firme de R\$ 250 milhões pelo UBS BB e R\$ 150 milhões pelo BTG Pactual		
Séries	Até 3 séries, em sistema de vasos comunicantes		
Prazo	1ª Série: 5 anos	2ª Série: 5 anos	3ª Série: 7 anos
Amortização	4º e 5º anos	<i>Bullet</i>	6º e 7º anos
Remuneração Teto	CDI + 1.85% a.a	NTN-B26 + 1.95% a.a ou IPCA + 7.60% a.a	NTN-B28 + 2.10% a.a ou IPCA + 7.75% a.a
Pagamento da Remuneração	Trimestral, sem carência, para as três séries		
Garantias	<i>Clean</i>		

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

Termos e Condições

Destinação dos Recursos	(i) pagamento de gastos, custos e despesas imobiliárias futuras de expansão, reforma, e pagamento de aluguéis, aquisição e construção a serem incorridas; e (ii) reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de expansão, reforma e pagamento de aluguéis, incorridas pela Devedora em até 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta
Índices Financeiros	(a) Dívida Líquida Consolidada não superior ao Patrimônio Líquido; e (b) Relação entre Dívida Líquida Consolidada e EBITDA Consolidado Ajustado $\leq 3,25$
Resgate Antecipado Facultativo	Nos últimos 3 anos de vigência de cada Série, a seu exclusivo critério, a Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total, com pagamento dos seguintes prêmios: (a) Primeira Série: PU na curva acrescido de prêmio equivalente a 0,80% a.a pelo prazo remanescente (b) Segunda e Terceira Séries: o maior entre (i) PU na curva e (ii) NTN-B com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente, decrescido de <i>spread</i> equivalente a 1,10% a.a e a 1,20% a.a, respectivamente
Rating Preliminar	AA-, atribuído pela Standard and Poor's
Data Prevista para Bookbuilding	18 de julho de 2022
Data Prevista para Liquidação da Oferta	04 de agosto de 2022
Coordenador Líder	UBS 
Coordenador	 
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

Equipe de Distribuição



Paulo Arruda
Bruno Finotello
Daniel Gallina
Paula Montanari
Arthur Lima

OL-SalesRF@ubs.com

(11) 2767-6192



Rafael Cotta

(11) 3383-2099

rafael.cotta@btgpactual.com

Bruno Korkes

(11) 3383-2190

bruno.korkes@btgpactual.com

Victor Batista

(11) 3383-2617

victor.batista@btgpactual.com

Jonathan Afrisio

(21) 3262-9795

jonathan.afrisio@btgpactual.com

07

—

Fatores de Risco

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, 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 da Devedora, 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/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis no Formulário de Referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência este Prospecto.

RISCOS DA OPERAÇÃO

Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Embora a Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, tenha sido editada em 1997, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Ademais, no que se refere à disciplina da atividade de securitização, a referida lei foi, recentemente, substituída pela Medida Provisória nº 1.103.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Risco de estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, 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 stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Os Créditos Imobiliários constituem o 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, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, ou na ocorrência de qualquer outro Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28 da Medida Provisória nº 1.103 são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relacionados aos procedimentos a serem adotados após um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Patrimônio Separado e convocar Assembleia Especial para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Em tal(is) Assembleia(s) Especial(is) os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela Emissora ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

Nas hipóteses de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora (ou o então administrador do Patrimônio Separado) poderá não ter recursos para amortizar integralmente os CRI. Nessas hipóteses, a quitação dos saldos dos CRI poderá envolver a entrega de Créditos Imobiliários para Titulares dos CRI, conforme o disposto no Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI poderão não ter experiência na gestão da cobrança dos Créditos Imobiliários, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Riscos de necessidade de aportes pelos Titulares dos CRI

Em caso de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas (observado o disposto na Cláusula 14 do Termo de Securitização), inclusive aquelas necessárias para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e das Aplicações Financeiras, deverá ser convocada Assembleia Especial para deliberar sobre o aporte de recursos por parte dos Titulares dos CRI.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela não aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado ou, mesmo deliberando pelo aporte adicional, não consigam arcar com o aporte aprovado, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para manutenção da defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, que poderão sofrer perdas em suas rentabilidades.

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, ficarão obrigados pelo aporte desses recursos, o que poderá causar afetar negativamente sua rentabilidade.

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Devedora, indiretamente, mediante utilização pela Emissora de recursos do Fundo de Despesas, a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI e recomposto pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.13 do Termo de Securitização, ou diretamente, em caso de insuficiência de recursos do Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na cláusula 14.1 do Termo de Securitização e/ou não recomponha o valor mínimo do Fundo de Despesas, conforme previsto na Cláusula 14.13.2 do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelos demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as devidas penalidades previstas no Termo de Securitização. No caso de a Emissora não efetuar o pagamento com as referidas penalidades e os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário, e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita a alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Nesse sentido, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Risco de liquidez

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos Pedidos de Reserva, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Titular dos CRI deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e na legislação pertinente, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado. O Titular do CRI que detenha pequena quantidade de CRI poderá ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória em caso de dissidência do Titular do CRI em Assembleia Especial.

Além disso, em razão da existência de quóruns qualificados para instalação e deliberação das Assembleias Especiais – especialmente no que diz respeito às Cláusulas 3.15.3, 5.1.3, 13.10.2 e 13.10.4 do Termo de Securitização – a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto negativo para os Titulares dos CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à Emissão.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, poderão ser aceitas, no Procedimento de Bookbuilding, intenções de investimento de Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

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 do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Devedora 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 Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Devedora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riscos relacionados à distribuição parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial, desde que seja subscrito o Montante Mínimo de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, o que poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI detidos pelos Titulares dos CRI.

Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Alguns dos imóveis para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão destes imóveis dentro do cronograma de obras dependem de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos imóveis, e, conseqüentemente, prejudicar o faturamento da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, podendo impactar de forma adversa o investimento nos CRI.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate ou vencimento antecipado das Debêntures, 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 Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

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

Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora

Para se realizar uma classificação de risco, certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais Investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Risco de não realização da carteira de ativos pela Emissora

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

A Capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrente dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário constituindo o Patrimônio Separado. Dessa forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no âmbito da emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco, dentre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Risco decorrente da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, afetando, assim, o fluxo de pagamento dos CRI, e a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

A regulação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita não somente à Lei nº 9.514 e à Medida Provisória nº 1.103, mas também à regulamentação da CVM, por meio da Instrução CVM 400, no que se refere às distribuições públicas, e da Resolução CVM 60, no que diz respeito aos certificados de recebíveis imobiliários. A Resolução CVM 60 e a Medida Provisória nº 1.103 foram editadas em 2021 e 2022, respectivamente, sendo que a Resolução CVM 60 entrou em vigor em 2 de maio de 2022, e não existe ainda um histórico da interpretação da CVM sobre suas disposições. Nesse sentido, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Medida Provisória nº 1.103, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente Oferta e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, que podem ser desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riscos financeiros dos CRI

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, que podem afetar negativamente a rentabilidade esperada pelos Titulares dos CRI em decorrência do investimento nos CRI.

Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, como depositário fiel, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os documentos mencionados sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e bom estado de conservação. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

Inadimplência dos devedores das Aplicações Financeiras

A parcela do Patrimônio Separado aplicada em Aplicações Financeiras está sujeita a riscos de crédito, uma vez que as Aplicações Financeiras podem vir a não ser honradas pelos respectivos devedores, de modo que tais prejuízos seriam suportados pelo Patrimônio Separado, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI.

Riscos relacionados a custos e despesas necessárias para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado

A Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer prestador de serviços da Emissão poderão incorrer em custos e despesas para defesa dos interesses do Patrimônio Separado, ou mesmo de seus interesses relacionados à prestação de serviços no âmbito da Emissão. Caso o Patrimônio Separado tenha que suportar tais custos, nos termos do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI podem ter a rentabilidade dos seus CRI afetada negativamente.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento de tais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores.

O relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Sendo assim, os interesses dos Coordenadores podem ser divergentes daqueles dos Titulares dos CRI, podendo resultar em um impacto negativo para os Titulares dos CRI em caso de eventual conflito de interesses.

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora

Na data de celebração do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os Titulares dos CRI das demais emissões.

Risco de due diligence jurídica com escopo restrito

A auditoria legal (i) teve o escopo limitado de verificar eventuais restrições à emissão dos CRI e à Oferta, com base em determinados aspectos societários e jurídicos, relativos à Emissora e à Devedora, e (ii) não alcançou a análise e a verificação de qualquer informação financeira, patrimonial e/ou estatística relativa à Emissora ou à Devedora, ou aspectos ambientais, regulatórios, urbanísticos ou fáticos dos Imóveis Destinação ou dos Imóveis Reembolso. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para os Titulares dos CRI.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco de questionamento judicial da indexação à Taxa DI

As Aplicações Financeiras e determinadas obrigações pecuniárias no âmbito da Oferta e da Emissão podem ser indexadas e/ou ter sua atualização monetária ou rentabilidade vinculada à Taxa DI. Nos termos de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (notadamente a Súmula Vinculante 176 de 1996 e o Recurso Especial nº 1.781.959/SC), a invalidade da(s) cláusula(s) indexadas ou que sujeita(m) a atualização ou rentabilidade à Taxa DI pode ser judicialmente determinada, o que poderá levar a perdas patrimoniais e à queda de rentabilidade dos CRI.

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI 1ª Série e das Debêntures Primeira Série, ou ainda, que a remuneração dos CRI 1ª Série e das Debêntures Primeira Série deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos titulares dos CRI 1ª Série juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração dos CRI 1ª Série, bem como limitar a aplicação de fator de juros aos CRI 1ª Série em 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI 1ª Série.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo aos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e amortização depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco de Concentração e efeitos adversos na remuneração e amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI.

Risco de Indisponibilidade da Taxa DI para os CRI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível por período inferior a 30 (trinta) dias, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) Dias ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias previamente mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro do novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração dos CRI 1ª Série.

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série entre a Devedora e os Titulares dos CRI, observado o quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI da 1ª Série em Circulação em primeira ou segunda convocação, ou caso não haja quórum suficiente em segunda convocação para deliberação, a Emissora deverá adquirir a totalidade dos CRI 1ª Série em Circulação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, ou na data em que a mesma deveria ter ocorrido, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série devida até a data da efetiva aquisição, calculada pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive). Os CRI 1ª Série adquiridos nestes termos serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série a serem adquiridos, para cada dia do período de ausência de Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco de Indisponibilidade do IPCA/IBGE para os CRI 2ª Série e 3ª Série

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização, para a Emissora definir, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, a Taxa Substitutiva, sendo que a deliberação deverá observar o quórum geral previsto no Termo de Securitização. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto da Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 5.1.9 do Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures Segunda e Terceira Séries em Circulação (com o conseqüente resgate antecipado da totalidade dos CRI 2ª Série e 3ª Série em Circulação pela Emissora), sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série (ou saldo do valor nominal unitário atualizado, conforme o caso), acrescido da Remuneração

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Debêntures Segunda Série e/ou da Remuneração Debêntures Terceira Série devida calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração Debêntures Segunda Série e/ou da Remuneração Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O resgate antecipado das Debêntures Segunda e Terceira Séries em Circulação pela Devedora ensejará o Resgate Antecipado dos CRI 2ª Série e 3ª Série em Circulação pela Emissora, que deverá pagar aos Titulares dos CRI o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série e/ou dos CRI 3ª Série (ou saldo do valor nominal unitário atualizado, conforme o caso), acrescido da Remuneração CRI 2ª Série e/ou da Remuneração CRI 3ª Série, devida calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série e 3ª Série imediatamente anterior. Para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série e da Remuneração dos CRI 3ª Série aplicável aos CRI 2ª Série e aos CRI 3ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência do IPCA/IBGE serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA.

O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA/IBGE, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. 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.

Ademais, a emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização, e falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada na competente junta comercial, sendo que, caso não seja registrada, poderá haver a contestação por terceiros de sua regular constituição.

Risco de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28 da Medida Provisória nº 1.103, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Ademais, na ocorrência de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do IPCA/IBGE sem que haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI 1ª Série, ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o Investidor.

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme 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 da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento no fluxo de pagamento das Debêntures lastro dos CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, 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 da Devedora, 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 da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de um (um) Dia Útil contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI e no IPCA/IBGE, conforme aplicável, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, o IPCA/IBGE e a Taxa DI utilizados para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que o IPCA/IBGE e a Taxa DI divulgados nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

Risco de existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 1.103 dispõe, em seu artigo 26, §4º, que “os dispositivos desta Medida Provisória que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Já a Medida Provisória nº 2.158, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Embora a Medida Provisória nº 1.103, de 2022, seja posterior à Medida Provisória nº 2.158, de 2001, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os titulares dos CRI. Além disso, a Medida Provisória nº 1.103 pode perder seus efeitos, ou o artigo 26, §4º, pode não ser aprovado com o mesmo alcance presente em sua atual linguagem, de forma que o risco indicado no parágrafo anterior pode também se materializar nessa hipótese.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

A Emissora depende de registro junto à CVM

O objeto social da Emissora envolve a securitização de créditos do agronegócio e imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, de forma pública ou privada. Sendo assim, a Emissora depende da manutenção de seu registro junto à CVM. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão e distribuição 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, consequentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos imobiliários

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado, e impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

A administração da Emissora e a existência de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair a manter pessoal qualificado pode 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 originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de *rating*, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros.

Alguns destes prestadores são muito restritos e, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, consequentemente, a presente Emissão. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A EMISSORA ATUE

O mercado de securitização

O mercado brasileiro de securitização é bastante concentrado, com poucas empresas efetivamente atuando em ofertas públicas. No entanto, a remuneração deste mercado é baixa tendo em vista o alto ônus operacional, podendo não ser o bastante para manter a estrutura operacional e de administração de alta qualidade da Emissora.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Setor Imobiliário

O setor imobiliário enfrenta riscos associados à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir, sem limitação, inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário e risco de obras, que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, que pode prejudicar seu crescimento como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, dentre outros. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns outros riscos das operações imobiliárias também devem ser analisados, como, por exemplo, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e o pagamento antecipado dos direitos creditórios. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente a rentabilidade da Emissão dos CRI e, consequentemente, sua rentabilidade.

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária aplicável aos certificados do Brasil

O Governo Federal regularmente implementa alterações no ordenamento fiscal e tributário que afetam direta ou indiretamente os participantes do mercado financeiro e de capitais. Essas alterações incluem, por exemplo, mudanças nas alíquotas, a criação de novos tributos e/ou fatos geradores, bem como a cobrança de tributos temporários. Adicionalmente, o Governo Federal está atualmente estudando conduzir uma reforma no sistema tributário e os contornos desta reforma ainda não estão inteiramente definidos.

Eventuais alterações na legislação tributária poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, podendo eventualmente impactar os seus respectivos resultados financeiros e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Não há garantias de que a Emissora e/ou a Devedora serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Regulamentação do mercado de CRI

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

RISCOS OPERACIONAIS

Riscos operacionais decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Emissora, Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI. Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções, e alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI.

Além disso, se não forem capazes de impedir falhas de segurança, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços da Emissão podem sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, incorrer em multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca, prejudicando a sua capacidade de atuar na Emissão e prejudicando os Titulares dos CRI.

Troca de informações eletrônicas

Dada a complexidade operacional própria da securitização de créditos, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos da Emissora e de terceiros ocorrerão livre de erros. Caso este risco venha a se materializar, a cobrança, a liquidação e/ou a baixa dos Créditos Imobiliários, inclusive inadimplidos, poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho da Emissora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Majoração de custos dos prestadores de serviços

Caso qualquer um dos prestadores de serviços da Emissão venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviço pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar a perdas patrimoniais e/ou à queda de rentabilidade dos CRI.

Risco decorrente de falhas operacionais

As diversas atividades previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação dependem da atuação conjunta e coordenada da Emissora, do Agente Fiduciário da Instituição Custodiante e dos demais prestadores de serviços da Emissão. O Patrimônio Separado poderá sofrer perdas patrimoniais caso os processos operacionais descritos nos Documentos da Operação venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

RISCOS JURÍDICOS

Modificação dos Créditos Imobiliários por decisão judicial

Os Créditos Imobiliários podem eventualmente ter suas condições questionadas em juízo pela Devedora ou por terceiros, inclusive em razão dos juros e encargos aplicáveis. Não pode ser afastada a possibilidade de os autores lograrem êxito nas eventuais demandas ajuizadas. Nessa hipótese, os Créditos Imobiliários podem ter seus valores reduzidos ou até anulados em decisões judiciais, o que afetaria negativamente o Patrimônio Separado.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

Medida Provisória nº 2.158, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os Titulares dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, caso algum débito de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária da Emissora atinja o Patrimônio Separado dos CRI, os Créditos Imobiliários remanescentes no Patrimônio Separado ou eventual indenização a ser paga pela Emissora aos Titulares dos CRI poderão não ser suficientes para pagamento de todos os valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103, conforme enquanto em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o artigo 26, I, da Medida Provisória nº 1.103. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, é de R\$15.379.000,00 (quinze milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) em 31 de março de 2022, de forma que, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes, e da Emissora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora

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.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados 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 assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora

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, tiveram efeitos negativos 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 frequentemente têm incluído uma manutenção de 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 e sobre a Emissora, 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, na condição financeira e resultados da Emissora.

A instabilidade política no País (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo governo do Presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconômica do País, bem como a percepção dos riscos em relação à corrupção e a outras investigações em curso, o que incentiva relações turbulentas e lutas internas dentro da administração do Presidente Bolsonaro, bem como políticas e possíveis mudanças para tratar dessas questões ou de outra forma, incluindo reformas econômicas e fiscais e respostas aos efeitos contínuos da pandemia da COVID-19, qualquer um dos quais pode afetar negativamente as perspectivas de crescimento da economia brasileira como um todo.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, que ocorreu em outubro de 2018, resultou em significativa volatilidade nas taxas de câmbio, taxas de juros e preços de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Incertezas com relação a medidas que venham a ser adotadas no futuro pelo Governo Federal brasileiro podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco do Brasil e podem ter um efeito

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

significativo e adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

O Presidente do Brasil tem o poder de determinar políticas e orientar a condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas, incluindo a Devedora. A Devedora não pode prever as políticas que serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro, tampouco os respectivos impactos na economia brasileira e na Devedora.

Adicionalmente, impasses entre o Governo Federal brasileiro e o Congresso Nacional podem gerar incertezas com relação à implementação, pelo Governo Federal brasileiro, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, incluindo a legislação aplicável, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.

A economia brasileira experimentou uma queda acentuada nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do Governo Federal brasileiro e à queda global nos preços das commodities. O atual Governo Federal brasileiro deve propor termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário previsto, mas é incerto se o Governo Federal brasileiro será capaz de reunir o apoio necessário no Congresso Nacional para aprovar reformas específicas adicionais.

Além disso, ao longo do mês de abril de 2020, o Presidente do Brasil se envolveu em discussões políticas que culminaram na exoneração do então Ministro da Saúde, Sr. Luiz Henrique Mandetta, e do pedido de exoneração do então Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Esses ex-Ministros de Estado eram considerados nomes fortes do Governo Federal brasileiro, cujos respectivos desembarques do Governo Federal brasileiro provocaram ainda mais instabilidade na economia e no mercado de capitais brasileiros. A Devedora não pode garantir que tais eventos ou outros não provocarão impactos adversos adicionais na situação político-econômica do Brasil.

Até a data deste Prospecto, o Presidente do Brasil está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios relatada pelo ex-Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro, com relação a alegadas tentativas de nomeação de funcionários para a Polícia Federal para atender interesses pessoais. Caso seja constatada a ocorrência de tais atos impróprios, as respectivas conseqüências, incluindo potencial abertura de processo de impedimento (impeachment), podem resultar em efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, assim como em negócios que operam no Brasil, inclusive os da Devedora.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. A incerteza sobre se o Governo Federal brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas ao ambiente político, incluindo incertezas sobre novos governantes e investigações sobre escândalos de corrupção em curso, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal nas operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras, e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção.

Como resultado, diversos políticos, incluindo deputados e senadores, e diretores de empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram ou foram presos. O potencial resultado das investigações sobre o esquema de corrupção é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e a reputação das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não podemos prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se as novas alegações contra os funcionários do governo irão surgir no futuro.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A Emissora não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios.

Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e a Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo atual governo, eleito em 2018, ou pelo próximo, tendo em vista as eleições a serem realizadas em 2022, bem como se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou condição financeira da Emissora. A instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também pode afetar adversamente os negócios da Emissora e os CRI.

Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos Investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora.

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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 dos Estados Unidos, de países da América Latina e outros países de economia emergente.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora. 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.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora.

Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito no Brasil

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, como resultado, os rendimentos exigidos nas emissões de dívida nos mercados financeiros. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, levando em conta uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, endividamento e a perspectiva de mudança nesses fatores. A Standard & Poor's (S&P) rebaixou o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de “BB+” para o “BB”, mantendo sua perspectiva negativa sobre o rating, ao citar uma piora na situação de crédito a partir do rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a S&P rebaixou novamente sua classificação para “BB-”, com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais no ano. O rating concedido da S&P manteve-se abaixo do grau de investimento em 2019 e 2020. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para “Ba2” com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além dos desafios em relação à dinâmica política. O rating dado pela Moody's se manteve abaixo do grau de investimento nos anos seguintes. Em maio de 2016, a Fitch também rebaixou o rating de crédito do Brasil para “BB” com perspectiva negativa. O rating se manteve em 2017 e sofreu novo rebaixamento, para o “BB-”, em fevereiro de 2018, com perspectiva estável, que, por sua vez, foi alterada para uma perspectiva negativa, em maio de 2020.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Como resultado, os preços de negociação de títulos de dívida e ações de emissores brasileiros foram afetados negativamente. Qualquer rebaixamento adicional do *rating* de crédito do Brasil pode afetar negativamente a Devedora e a Emissora.

Caso a atual classificação de risco do país seja rebaixada, isso acarretará uma deterioração na situação financeira da Devedora, sendo que em tal hipótese a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários e, consequentemente, aos CRI.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retraindo e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão russa de determinadas áreas do território ucraniano, dando início a crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

Riscos relacionados à Pandemia do COVID-19

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo.

Muito embora o número de casos venha diminuindo no Brasil ao mesmo tempo em que cresce o número de pessoas vacinadas no país, tem sido noticiado o aumento de casos em alguns países da Europa. Sobretudo considerando o novo aumento de casos em alguns países e o surgimento de novas variantes, ainda não se sabe o tempo necessário para conter completamente o avanço da doença e por quanto tempo mais seria necessário seguir com determinadas medidas para conter o contágio, havendo grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia e nos resultados da Emissora e da Devedora, não sendo possível precisar os reais impactos do avanço da COVID-19 para os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, os impactos nos CRI.

Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora serão negativamente afetados, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

A Devedora pode não conseguir implementar totalmente sua estratégia de crescimento e suas operações poderão ser adversamente afetadas.

A capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de crescimento depende de uma série de fatores, dentre os quais a sua capacidade de:

- Capacidade de Gerir suas marcas e sua cultura;
- Alavancar vendas e diluir despesas e custos fixos;
- Fortalecer e expandir a oferta de produtos, serviços e soluções financeiras para sua base de clientes;
- Aperfeiçoar a experiência de compra e pós-venda por meio da multicanalidade, aprimorando a jornada dos clientes e parceiros;
- Promover sua estratégia de transformação digital por meio de ações que proponham a identificação das necessidades e experiências de seus clientes, através da adoção de novas tecnologias e modelos de negócio em nossas lojas físicas e online, bem como intensificar nossa cultura digital interna e externamente;

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

- Expandir a base de produtos e serviços em condições competitivas; e
- Manter e incrementar a base de sellers de sua plataforma de marketplace
- Aumentar a conversão de vendas nos sites
- Melhorar nível de serviço (NPS), prazo de entrega e experiencia do consumidor (UX) de modo geral.

A Devedora não pode assegurar que quaisquer destes objetivos serão realizados com êxito e por completo e a falha na implementação da estratégia pode impactar adversamente os resultados e taxa de crescimento da Devedora, o que, consequentemente, pode afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários, o que pode causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

A Devedora opera por meio de diversos canais distintos (lojas físicas, website, site mobile e aplicativo) e acredita que a integração desses canais é essencial para o sucesso da sua estratégia de negócio. A falha dessa integração, ou atraso na adoção de medidas inovadoras poderão afetar negativamente os seus negócios e atividades, situação financeira e resultado operacional.

As operações da Devedora são realizadas por meio de lojas físicas e por meio de sua plataforma digital. A Devedora não pode garantir que conseguirá aprimorar sua estratégia omnicanal ou que será capaz de implementar inovações que sejam importantes para seus clientes, o que, em se confirmando, poderá ser extremamente prejudicial aos seus planos e poderá afetar negativamente os seus negócios, atividades, situação financeira e resultado operacional.

Além disso, caso não sejamos capazes de manter e aprimorar, de forma bem-sucedida, a complementaridade entre os nossos canais de vendas, sob os aspectos comerciais, logísticos, de comunicação e marketing e de atendimento, o aproveitamento das vantagens que a estrutura integrada dos multicanais pode oferecer será prejudicado, podendo impactar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em custos maiores do que os esperados e as iniciativas omnicanal podem se mostrar economicamente inviáveis ou ter uma rentabilidade menor do que a esperada. Por fim, a legislação e regulamentação (principalmente tributária) das atividades inerentes à plataforma omnicanal no Brasil não possuem previsões específicas aplicáveis à modalidade de varejo multicanal, o que deixa a Devedora vulnerável a possíveis autuações e gera um ambiente regulatório incerto para suas operações. Quaisquer dos fatores acima poderá afetar de forma relevante sua estratégia de crescimento e o seu resultado operacional e, consequentemente, afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários, o que pode causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

As vendas e níveis de estoque da Devedora flutuam sazonalmente.

As vendas do varejo estão sujeitas a flutuações sazonais em decorrência de diversas circunstâncias como a retração econômica, a paralização eventual das atividades da Devedora ou de seus fornecedores. As vendas da Devedora são historicamente maiores no quarto trimestre de cada exercício social devido ao aumento das vendas durante o período de compras da Black Friday e Natal. Em 2021, 26,3% da receita de venda de mercadorias e serviços da Devedora foram geradas no período de 3 meses findo em 31 de dezembro de 2021, sendo a receita de venda de mercadorias e serviços no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 30.899 milhões e de R\$ 8.127 milhões no período de 3 meses findo em 31 de dezembro de 2021, enquanto que no exercício de 2020, 32,8% da receita de venda de mercadorias e serviços da Devedora foram gerados no período de 3 meses findo em dezembro de 2020 e, no exercício de 2019, 29,7% da receita de venda de mercadorias e serviços foram gerados no período de 3 meses findo em 31 de dezembro de 2019. Como resultado, a Devedora conta com as vendas durante a estação de compras de final de ano (por exemplo, campanhas da Black Friday e natalinas), e qualquer desaquecimento econômico, interrupção de seus negócios ou de seus fornecedores ou outras circunstâncias que afetem adversamente os seus negócios no último trimestre de qualquer exercício social, teriam um efeito negativo desproporcional sobre a sua condição financeira e resultado operacional.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Adicionalmente, para se preparar para a estação de compras do final de ano, a Devedora deve comprar e manter em estoque uma quantidade de mercadorias consideravelmente maior que àquela mantida durante outros períodos do ano. Qualquer diminuição não prevista ou previsão equivocada da demanda por seus produtos durante esta época de pico de compras pode compelir a Devedora a vender o estoque excedente a um preço substancialmente menor ou até mesmo com margens inadequadas, o que pode afetar de maneira adversa seu resultado operacional e situação financeira. Tais flutuações no seu resultado operacional e situação financeira podem afetar o valor de mercado das ações da Companhia, bem como prejudicar sua capacidade de cumprir com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, prejudicando os Titulares dos CRI.

Riscos relativos às locações vigentes por período indeterminado.

De acordo com a Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), findo o prazo contratual estabelecido nas locações comerciais é garantido à Devedora, na qualidade de locatária, o direito à renovação compulsória dos contratos com prazo igual ou superior a cinco anos por meio de ação judicial própria caso as negociações para renovação dos contratos não sejam bem-sucedidas, desde que a ação seja proposta no prazo legal e desde que a locatária atenda às demais condições previstas na Lei de Locações. Findo o prazo estipulado no contrato, se a locatária permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado. Na hipótese de os contratos de locação serem celebrados em prazos inferiores a cinco anos e as negociações não serem efetivas, o contrato permanecerá vigente por período indeterminado. Nessa hipótese, qualquer uma das partes poderá rescindir a locação, mediante o envio de notificação à outra parte, com 30 dias de antecedência, livre de penalidades.

Em 31 de dezembro de 2021, cerca de 1,4% dos contratos de locação celebrados pela Devedora, percentual que representa 21 contratos, estão vigentes por período indeterminado. Desta forma, enquanto não for estabelecido um prazo determinado para os contratos que se encontram nesta condição, a Devedora estará sujeita à notificação exigindo a desocupação de tais imóveis em 30 (trinta) dias. Tendo em vista a importância operacional das lojas e centros de distribuição para a condução de seus negócios, a Devedora pode ser adversamente afetada caso a rescisão das locações nos moldes aqui mencionados ocorra em quantidades significativas e repentinamente, o que, conseqüentemente, poderá prejudicar sua capacidade de cumprir as suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários.

É possível que a Devedora não possa renovar ou manter os contratos de locação das lojas ou de seus centros de distribuição.

A maior parte dos imóveis onde funcionam as lojas e os centros de distribuição da Devedora é objeto de contratos de locação. Em uma parte dos contratos em que a locatária não tem direito à renovação compulsória, por meio da propositura de ação renovatória nos prazos e os termos da Lei de Locações, há o risco de não renovação dos contratos de locação em condições favoráveis, ou, ainda, de não renovação. Uma vez que a localização estratégica das lojas e dos centros de distribuição da Devedora é fator relevante para o desenvolvimento de sua estratégia comercial, a Devedora pode ser afetada negativamente se falhar nas negociações de condições aceitáveis de número significativo dos contratos de locação, ou se número significativo dos contratos não sejam renovados por razões alheias à vontade da Devedora.

Adicionalmente, até a data de 31 de dezembro de 2021, do total de 1.482 contratos de locação atualmente em vigor, 262 são contratos de locação comercial celebrados com o Grupo Casas Bahia e sociedades de seu grupo econômico. No caso de haver qualquer dificuldade na renovação de tais contratos, por se tratar de um número significativo de lojas e centros de distribuição, a Devedora pode ser afetada negativamente.

A lei de locações autoriza a revisão do aluguel a cada três anos para trazê-lo a valor de mercado. Os contratos de locação das lojas da Devedora, em sua maioria, estabelecem aluguel mínimo e aluguel vinculado ao faturamento das respectivas lojas. A Devedora pode ser afetada negativamente caso sejam propostas um número significativo de ações revisionais visando o aumento do aluguel mínimo das lojas e/ou aluguel fixo dos centros de distribuição, caso tais ações acabem por majorar significativamente tais aluguéis.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Em 31 de dezembro de 2021, 20,85% dos contratos de locação celebrados pela Devedora são objeto de ações renovatórias e 2% dos contratos de locação celebrados pela Devedora são objeto de ações revisionais.

Além disso, caso os contratos de locação das lojas da Devedora e dos centros de distribuição não contenham cláusula de vigência e/ou não estejam devidamente registrados perante os cartórios de registro de imóveis competentes, na hipótese de os respectivos proprietários decidirem vender os imóveis durante a vigência dos contratos de locação, os novos proprietários poderão solicitar a sua desocupação no prazo de 90 (noventa) dias contados da aquisição, ainda que o prazo locatício esteja em vigor por prazo determinado, livre de qualquer penalidade. Adicionalmente, em caso de alienação dos imóveis locados, o direito de preferência da Devedora só será oponível a terceiros se os respectivos contratos de locação estiverem averbados nas respectivas matrículas, o que permite à Devedora adjudicar judicialmente os imóveis na hipótese de o seu direito de preferência não ser observado. Se os contratos de locação não estiverem averbados nas respectivas matrículas, a Devedora terá apenas o direito de pleitear indenização por perdas e danos. A Devedora não tem o hábito de registrar e averbar todos os contratos de locação dos imóveis por ela ocupados, de modo que em caso de venda destes imóveis, existe o risco de o novo proprietário solicitar a desocupação, o que pode afetar adversamente as atividades da Devedora.

A Organização Mundial de Saúde - OMS decretou que o surto do coronavírus (COVID-19) configura uma pandemia em escala global, motivo pelo qual diversos governos (incluindo no Brasil) impuseram políticas de isolamento, que resultaram no fechamento do comércio em diversas localidades, além da redução de circulação de pessoas, impactando no volume de vendas físicas da Devedora. Na hipótese de a Devedora não obter sucesso na negociação com os locadores de acordos para ajustar a forma de pagamento dos alugueis mensais durante o período de restrições ao comércio e caso não consiga arcar com o pagamento dos respectivos alugueis, é possível que a falta de pagamento dos alugueis na forma ajustada nos contratos seja considerada um inadimplemento contratual, capaz de ensejar a sua rescisão antecipada, o que poderá afetar negativamente as operações da Devedora.

Quaisquer dos fatores acima poderá afetar de forma relevante a estratégia da Devedora e o seu resultado operacional e, consequentemente, afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários, o que pode causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Rotatividade de colaboradores qualificados e em posições chave, alteração ou perda de integrantes da alta administração da Devedora e uma atenuação de sua cultura organizacional, podem causar repercussão indesejada e significativa às suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A Devedora pode ter dificuldade na retenção ou atração de colaboradores qualificados para posições chaves, o que pode incorrer em prejuízo ao nível de execução das atividades, perda de conhecimento, podendo afetar adversamente suas operações e resultados financeiros. Ainda, caso venha a perder algum de seus profissionais qualificados, a Devedora pode não ser capaz de atrair, contratar, gerir e manter pessoal capacitado para acompanhar seu ritmo de crescimento.

Além disso, na medida em que a Devedora expande seus negócios para diferentes localidades, pode ser incapaz de identificar, contratar e manter trabalhando um número suficiente de profissionais alinhados à sua cultura corporativa. A competição por tais funcionários altamente qualificados é intensa e a Devedora pode não ser capaz de atrair, contratar, reter, motivar e gerir com sucesso tais profissionais qualificados. Tal falha poderia resultar em uma queda do desempenho operacional da Devedora, bem como em um enfraquecimento da sua marca. Dessa forma, a perda de qualquer dos membros da sua administração e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode afetar adversamente e de forma relevante o seu resultado operacional e sua situação financeira, e, consequentemente, sua capacidade de arcar com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários.

Risco associado à fraude de cartões de crédito, afetando adversamente o negócio da Devedora e os resultados de suas operações.

O risco por operações fraudulentas via cartão de crédito é inerente às vendas realizadas através deste meio de pagamento, e as fraudes internas são mitigadas pela Devedora através de controles segurança de informação. Os pagamentos via cartão de crédito não são cancelados pela aplicação da assinatura do titular do cartão, além de a Devedora realizar operações na modalidade cartão não-presente em suas lojas online e televendas. Atualmente a Devedora não mantém um seguro contra este tipo de risco.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O risco de perdas significativas em decorrência dessas operações fraudulentas também aumenta. Uma falha no controle adequado de operações fraudulentas de cartão de crédito poderá prejudicar a reputação e a marca da Devedora, o que poderá afetar adversamente o seu negócio e os resultados das suas operações, bem como sua capacidade de arcar com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários.

A Devedora não pode garantir que será capaz de efetivar todas as aquisições que vier a anunciar, em razão da necessidade de satisfação de determinadas condições suspensivas, inclusive aquelas relacionadas a aprovações regulatórias.

A celebração de contratos de aquisição ou de parcerias celebrados pela Devedora poderá conter cláusulas de condições suspensivas, as quais, se não satisfeitas dentro do prazo e nos termos acordados obstarão a efetivação da operação de aquisição ou de parceria. Essas condições suspensivas poderão decorrer de acordo entre as partes ou de lei, incluindo, a lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada (“Lei Concorrencial”) que estabelece a obrigação de submissão prévia ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência (“SBDC”), que inclui o CADE, de determinadas operações de concentração econômica. O SBDC tem o dever, então, de analisar tais operações e determinar se uma operação específica geraria efeitos negativos nas condições competitivas do mercado no qual operamos, ou mesmo aos consumidores de tal mercado.

Nesse sentido, aquisições ou parcerias de interesse da Devedora podem não ser aprovadas ou podem ser condicionadas a certas restrições como condição para aprovação pelo CADE, incluindo restrições que reflitam na estrutura da operação, em remédios estruturais ou que demandem desembolsos financeiros diretos ou indiretos, o que pode impactar negativamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Caso a aquisição ou parceria não seja efetivada, a Devedora pode ser obrigada a reestruturar seu plano de crescimento orgânico e inorgânico. Nesta situação, a Devedora poderá não ser capaz de reestruturar seu plano de crescimento em condições favoráveis e/ou dentro de um tempo razoável. Adicionalmente, caso a falha na efetivação da transação não seja consensual, a Devedora pode estar sujeita a procedimentos litigiosos envolvendo as partes da transação, o que poderá culminar com desembolso adicional de caixa.

Quaisquer dos fatores acima poderá afetar de forma relevante a estratégia da Devedora e o seu resultado operacional e, consequentemente, afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários, o que pode causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Incapacidade da Devedora de manter níveis de capital de giro suficientes para o seu negócio pode limitar o seu crescimento e afetá-la adversamente.

Considerando o caráter sazonal do negócio da Devedora, existem períodos em que a necessidade de capital de giro é maior, sem considerar, ainda, os impactos do COVID-19. Para maiores informações acerca dos impactos causados nas operações da Devedora pelo COVID-19, bem como as medidas por ela tomadas, vide fator de risco “*O surto do Coronavírus (COVID-19) e as consequentes paralisações em escala global podem gerar interrupções na fabricação das mercadorias comercializadas em nossas lojas e crises na cadeia internacional de suprimentos, afetando assim as operações das empresas do setor varejista, incluindo a Companhia. Adicionalmente, as medidas adotadas mundialmente na tentativa de contenção do vírus, em especial restrições à circulação de pessoas podem afetar adversamente nosso volume de vendas, particularmente no canal offline. O surto mundial pode impactar a economia global e brasileira e os mercados financeiro e de capitais, levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, bem como impactar diretamente os negócios e o resultado da Companhia e a consequente precificação de nossas ações*”, bem como o disposto nos itens 7.1, 10.1, 10.2, 10.8 e 10.9 do Formulário de Referência da Devedora.

Não existe garantia de que a Devedora terá oportunidade de (i) se financiar através da antecipação de sua carteira de recebíveis de cartão de crédito; (ii) renovar suas linhas de crédito atuais em termos iguais ou semelhantes ou em quaisquer termos; (iii) ter acesso a novos financiamentos em termos favoráveis ou em quaisquer termos; (iv) emitir valores mobiliários no mercado de capitais em condições favoráveis; (v) negociar os prazos de pagamento com seus fornecedores em condições atrativas; (vi) receber de seus clientes em prazos reduzidos; ou (vii) manter sua eficiência de estoque. Caso essas condições não ocorram, a Devedora pode se tornar insolvente, incapaz de implementar sua estratégia de crescimento e de responder a pressões de concorrentes ou de financiar iniciativas importantes para a Devedora, o que poderá afetar adversamente e de forma relevante o seu resultado operacional e situação financeira.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira, provocada por quaisquer fatores, incluindo em razão de pandemias e/ou outros surtos regionais ou internacionais, pode dificultar tanto nosso acesso a novos financiamentos em termos aceitáveis, quanto a emissão de valores mobiliários em condições favoráveis.

Quaisquer dos fatores acima poderá afetar de forma relevante a estratégia da Devedora e o seu resultado operacional e, consequentemente, afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários, o que pode causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O setor de varejo é sensível a reduções do poder aquisitivo dos consumidores e a ciclos econômicos desfavoráveis e essa sensibilidade poderá afetar adversamente e de forma relevante a Devedora.

Historicamente, o setor de varejo experimentou períodos de desaquecimento econômico, resultando em uma redução no consumo. O sucesso da atuação no setor de varejo de eletroeletrônicos depende de vários fatores relacionados ao consumo e à renda dos consumidores, inclusive das condições dos negócios em geral, da taxa de juros, da inflação, da disponibilidade de crédito ao consumidor, da tributação, da confiança do consumidor nas condições econômicas futuras e dos níveis de emprego e salário. Assim, uma redução na disponibilidade de crédito, bem como uma alteração restritiva nas políticas de crédito da Devedora ou nas operadoras de cartão de crédito, podem afetar negativamente as vendas, principalmente as de ticket mais elevado.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil ou no mundo refletidas na economia brasileira podem reduzir significativamente o consumo e a disponibilidade de renda, principalmente das classes mais baixas, que têm relativamente menor acesso ao crédito em relação às classes mais altas, condições de refinanciamento de dívida mais restritas e maior sensibilidade a aumentos na taxa de desemprego.

Assim, a redução do poder aquisitivo dos consumidores e condições econômicas adversas podem impactar os resultados da Devedora de forma negativa. Ainda, tendo em vista que o setor de varejo no Brasil é comumente visto como um setor voltado prioritariamente para o crescimento, o sucesso das atividades da Devedora depende do aumento da taxa de crescimento da população urbana e de seus diferentes níveis de renda. A redução ou desaceleração em tal crescimento poderá impactar negativamente as vendas e o resultado operacional da Devedora e, conseqüentemente, afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários, o que pode causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO