

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

463ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

**HAVAN S.A.** no montante total de, inicialmente

**R\$ 500.000.000,00**

(quinhentos milhões de reais)

Classificação de Risco Preliminar: “AA(exp)sf(bra)” pela Fitch Ratings

Classificação da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA dos CRI (I) "Categoria: Corporativo", (II) "Concentração: Concentrado", (III) "Tipo de Segmento: Imóveis Comerciais" e (IV) "Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.



# HAVAN



Securitizadora



Agente Fiduciário



Safra

Investment  
Bank



investment  
banking

LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Disclaimer

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

Este material foi preparado exclusivamente para as apresentações, relacionadas à emissão e à oferta ("Oferta") de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 463ª Série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A. ("Emissora"), com base em informações prestadas pela Emissora e pela Havan S.A. ("Devedora"), e não implica, por parte do Banco BTG Pactual S.A. ("Coordenador Líder"), pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), Banco Safra S.A. ("Banco Safra") e pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos", e quando mencionados em conjunto com o Coordenador Líder, Itaú BBA, Banco Safra, os "Coordenadores"), nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora ou dos títulos objeto deste material e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

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"), em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, das atividades, operações e histórico da Devedora, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, à Emissora, aos direitos creditórios, às atividades da Devedora e aos CRI.

Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros riscos associados a esse tipo de ativo, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI, incluindo, sem limitação, fatos relevantes e comunicados ao mercado.

Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Devedora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material.

As performances passadas da Devedora não são indicativas de resultados futuros. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de investimento nos CRI. Este material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

## Disclaimer

Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, sobre os CRI, a Oferta e os riscos inerentes, bem como estarem familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Emissora e pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, incluindo, mas sem limitação, por meio de fatos relevantes e de comunicados ao mercado.

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este material poderão ser obtidas junto aos Coordenadores.

Ao receber este material e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Emissora, a Devedora, respectivas controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Emissora e da Devedora, bem como sobre a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento no CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

Nem a Emissora, nem a Devedora, nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU PELA DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA OU PELA DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

## Disclaimer

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI. A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam aqui expressamente definidos terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

## Termos e Condição da Oferta

<b>Devedora</b>	Havan S.A.
<b>Instrumento</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI
<b>Instrução</b>	ICVM 400
<b>Tipo de Lastro</b>	CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), representativa das Debêntures da 4ª emissão da Havan S.A
<b>Rating Preliminar</b>	“AA(exp)sf(bra)” pela Fitch Ratings
<b>Valor Inicial da Emissão</b>	R\$ 500.000.000,00, na Data de Emissão, observado que o valor originalmente ofertado para os CRIs poderá ser aumentado, no caso de excesso de demanda, em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, podendo chegar, neste caso, ao volume de até R\$ 600.000.000,00
<b>Séries</b>	Única
<b>Prazo</b>	5 (cinco) anos
<b>Duration</b>	3,78 anos
<b>Amortização</b>	<i>Bullet</i> , na Data de Vencimento
<b>Remuneração Teto</b>	CDI + 1,70% a.a.
<b>Pagamento de Juros</b>	Mensal, sem carência
<b>Garantias</b>	Não haverá

## Termos e Condição da Oferta

<b>Covenants</b>	Não aplicável. Caso seja verificado nova captação de dívida (isolada ou em conjunto) com prazo inferior ao CRI, volume igual ou maior que os CRI e com a inclusão de covenant financeiro, a Debênture e o Termo de Securitização desta emissão deverão ser objeto de aditamento em até 15 dias sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Investidores, para inclusão do mesmo covenant. Trimestralmente a Devedora enviará à Securitizadora os instrumentos de dívida celebrados, para eventual verificação das condições acima referidas.
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$1.000,00 (mil reais), em 23 de março de 2022 (“Data de Emissão”)
<b>Atualização monetária</b>	Não aplicável
<b>Resgate Antecipado</b>	Não há
<b>Público Alvo</b>	Investidores Qualificados, conforme Resolução CVM nº 30/2021. É admitida a participação de Pessoas Vinculadas.
<b>Emissora</b>	Opea Securitizadora S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco BTG Pactual S.A.
<b>Coordenadores</b>	Banco Safra S.A., Banco Itaú BBA S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Regime de Colocação</b>	Garantia Firme para Valor Inicial da Emissão.
<b>Assessores Jurídicos</b>	Pinheiro Neto Advogados (devedora) e Pinheiro Guimarães (coordenadores)
<b>Agente Fiduciário</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Classificação ANBIMA</b>	“Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”

## Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	#	Eventos <sup>(1)</sup>		Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>	
	1	Protocolo de Pedido de Registro Oferta na CVM		17/01/2022	
	2	Divulgação do Aviso ao Mercado		07/03/2022	
	3	Disponibilização do Prospecto Preliminar		07/03/2022	
	4	Início das apresentações de Roadshow		09/03/2022	
	5	Início do Período de Reserva		14/03/2022	
	6	Encerramento do Período de Reserva <sup>(4)</sup>		07/04/2022	
	7	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>		08/04/2022	
	8	Registro da Oferta pela CVM		27/04/2022	
	9	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(5)</sup>		28/04/2022	
	10	Disponibilização do Prospecto Definitivo		28/04/2022	
	11	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI		29/04/2022	
	12	Data de Liquidação dos CRI		29/04/2022	
	13	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(6)</sup>		02/05/2022	
	14	Data de Início de Negociação dos CRI na B3 <sup>(7)</sup>		03/05/2022	

Notas: (1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto. (2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Modificação da Oferta", "Suspensão da Oferta", "Cancelamento ou Revogação da Oferta" nas páginas 66, 67 e 67 do Prospecto Preliminar. (4) Manifestação dos investidores acerca da aceitação em adquirir os CRI, que deverá ser enviada aos Coordenadores até as 18hrs do dia 7 de abril de 2022. Os Coordenadores não serão responsabilizados pelos pedidos de reserva encaminhados para outros endereços eletrônicos ou em horário posterior; (5) Data de Início da Oferta (6) Data de Encerramento da Oferta. (7) Inclusive pelos Coordenadores, na hipótese de exercício da garantia firme por estes prestada.

## Mais Informações

O Prospecto Preliminar referente a esta Oferta encontra-se nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes caminhos:

### **EMISSORA:**

**Link de acesso ao Prospecto Preliminar:** [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com) (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 463ª Série da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados);

### **COORDENADORES:**

**BANCO BTG PACTUAL S.A. Link de acesso ao Prospecto Preliminar:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2022" e procurar "CRI HAVAN - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Preliminar");

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Link de acesso ao Prospecto Preliminar:** <https://www.xpi.com.br/> (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Havan– Oferta Pública de Distribuição das 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado);

**BANCO ITAÚ BBA S.A. Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:** <https://www.itaubba.com.br/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em "Havan S.A.", e então, na seção "2022" e "CRI Havan", clicar em "Prospecto Preliminar");

**BANCO SAFRA S.A. Link de acesso ao Prospecto Preliminar:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em "CRI - Havan", e, então clicar em "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado);

### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - B3:**

**Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:** <http://www.b3.com.br/> (neste website, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de busca, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 1- Série: 463". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 463 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.);

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM:**

**Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Companhias", na sequência clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página do Fundos Net, clicar em "Exibir Filtros" e indicar por "Opea Securitizadora S.A." ou "RB Capital Companhia de Securitização", conforme disponível no campo "Securitizadoras", bem como certificar-se que os campos "Período de Entrega" estão sem preenchimento e digitar "463" no campo "Nome do Certificado", na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).



## INTRODUÇÃO HAVAN

## Apresentadores



**Luciano Hang**

Presidente do Conselho



**Jaison Gamba**

CFO



**Edson Diegoli**

CEO



**Lucas Hang**

Gerente de Novos Negócios



**Matheus Hang**

Head de Transformação Digital



**Daniel Yamakado**

Gerente de RI e Novos Projetos



**Nilvio Fecchio**

Conselheiro

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



**A HAVAN É UMA LOJA DESTINO  
TURISMO, LAZER E COMPRA**

**LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL  
A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## PRODUTIVIDADE, VOLUME E EFICIÊNCIA DO ATACADO COM A BELEZA DO VAREJO

**300 MIL**  
SKUS

**4.800 M<sup>2</sup>**  
DE ÁREA MÉDIA DE VENDAS

**11,2 MILHÕES**  
DE VISITANTES POR MÊS

Fonte: Havan - Números aproximados

## A HAVAN QUER SER A MELHOR EMPRESA DO VAREJO BRASILEIRO

**168**

Mega Lojas em 137 municípios

**815 mil** m<sup>2</sup>  
de Área de Vendas

Fonte: Havan

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



**PARA ACREDITAR NO FUTURO,  
TEMOS QUE CONHECER O PASSADO**

**LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL  
A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Linha do Tempo



A Havan inicia as atividades em uma sala de 45m<sup>2</sup>, com apenas um balcão e um funcionário, vendendo tecidos em Brusque (SC).

1986



O número de clientes cresce e a Havan começa a aumentar o mix de produtos. É necessário um espaço maior para atender o público. A nova sede foi inaugurada às margens da rodovia Antônio Heil.

1989



A Havan ganha uma nova casa. A construção de 7 mil m<sup>2</sup> é inspirada na sede do governo dos Estados Unidos e faz da Havan “A Casa Branca Brasileira”. O novo prédio é inaugurado em 25 de julho de 1994.

1994

2002



Em outubro deste ano, a Havan inaugura no bairro Capoeiras a primeira filial catarinense, na BR 282 (Via Expressa), com destaque à Estátua da Liberdade.

1996



Expansão de 14 mil m<sup>2</sup> para nova loja assim, além dos tecidos, ampliando o mix de produtos importados, passando a oferecer eletrônicos, brinquedos, ferramentas, utilidades domésticas, entre outros produtos.

1995



A Havan começa a expandir pelo Brasil. Em 21 de outubro a primeira filial é inaugurada em Curitiba (PR).

2003



O lançamento do site [www.havan.com.br](http://www.havan.com.br) aproxima a Havan do público, permitindo que os clientes conheçam a empresa, seus produtos e campanhas através da internet.

2005



Com a inauguração da filial Shopping Center Neumarkt, em Blumenau, a Havan passa a adotar um novo padrão de loja, combinando arquitetura, decoração e apresentação do mix de produtos de forma moderna e integrada.

2010



Em Dezembro de 2010 é inaugurado o Centro de Distribuição com 40 mil m<sup>2</sup> em Barra Velha (SC), às margens da BR 101, além da filial Parada Havan ao lado.

## Linha do Tempo



2012

A empresa cumpre sua meta e atinge as 50 megalojas consolidando-se como uma loja de departamentos completa.



2013

Dando continuidade ao acelerado projeto de expansão, em 2013 a Havan conquistou novos estados, como São Paulo, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Goiás.



2014

Marco de muitas conquistas para a Havan, no ano de 2014 inauguramos o Centro Administrativo mais 23 megalojas nos estados de Minas Gerais, Bahia, Rondônia e Pará. Totalizando 86 lojas em todo o Brasil.

2018



Foram mais 13 lojas inauguradas, sendo uma delas a primeira loja no Rio Grande do Sul, em Passo Fundo.

2017



A Havan chega a sua 100ª megaloja em Rio Branco, no Acre. A inauguração da filial contou com número recorde de público, com aproximadamente 150 mil pessoas presentes.

2016



A campanha: “De Quem é a Havan?” consagrou o Case como Top de Marketing e vendas através do prêmio.

2019



A Havan conquistou a certificação do Great Place to Work como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil. Além disso, inaugurou mais 21 lojas, fechando o ano com 141 em 17 estados do Brasil.

2020



Apesar do difícil ano devido à pandemia de Covid 19, conseguimos abrir 12 novas lojas. Alcançamos o faturamento de 2019.

2021



No ano que completamos 35 anos, celebramos com uma live com diversos convidados. Inauguramos 15 novas lojas e estamos em 21 Unidades da Federação.

## Quantidade de Lojas



Fonte: Havan

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## TIME E GOVERNANÇA

LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Time com Autonomia e DNA

### Destaques



Profissionalização do Time de Gestão e Governança Corporativa com **Conselho Consultivo** há **7 Anos**



Auditada há mais de **12 anos** por uma **Big Four**



Comitês Internos:

- Auditoria e Integridade
- Estratégia
- Finanças

### Estrutura Acionária



**Luciano Hang**  
Presidente do Conselho de Administração



**Lucas Hang**  
Membro do Conselho de Administração



**Leonardo Hang**  
Membro do Conselho de Administração



**Matheus Hang**  
Membro do Conselho de Administração



**Edson Diegoli**  
Membro do Conselho de Administração



**Felix Theiss**  
Membro Independente do Conselho de administração e Membro do Comitê de Auditoria



**Nilvio Fecchio**  
Membro Independente do Conselho de Administração

### Diretoria Executiva



**Edson Diegoli**  
CEO



**Jaison Gamba**  
CFO



**Nilton Hang**  
Diretor de Expansão



**José Paza**  
Diretor de Layout de Lojas e Equipamentos



**Silvio Cestari**  
Diretor Comercial

Anos na Havan

24

29

27

35

29

## Time com Autonomia e DNA



35

**José Paza**

Diretor de Layout de Lojas e Equipamentos



32

**Carlos**

Gerente de Produto de Bazar



30

**Geraci**

Gerente de Operações (CD)



29

**Sandra**

Gerente de Produto de CMB



29

**Jaison**

Diretor de Contabilidade



30

**Aldemir**

Gerente de Produto de Eletro



29

**Silvio**

Diretor Comercial



28

**Sandra**

Gestora Comercial



27

**Nilton**

Diretor de Expansão



27

**Valter**

Gerente de Operações



20

**Jean**

Gerente de Centro de Distribuição



15

**Juliana**

Gerente de Produto de Moda



11

**Aurélio**

Gerente de RH



9

**Ana Cláudia**

Gerente de Serviços



6

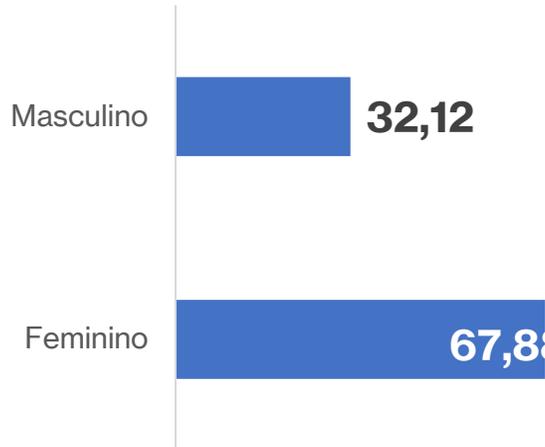
**Daniel**

Gerente de RI

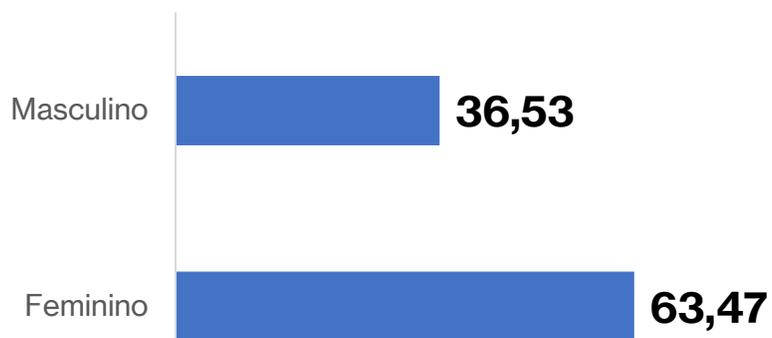
Anos na Havan

## Time com Autonomia e DNA

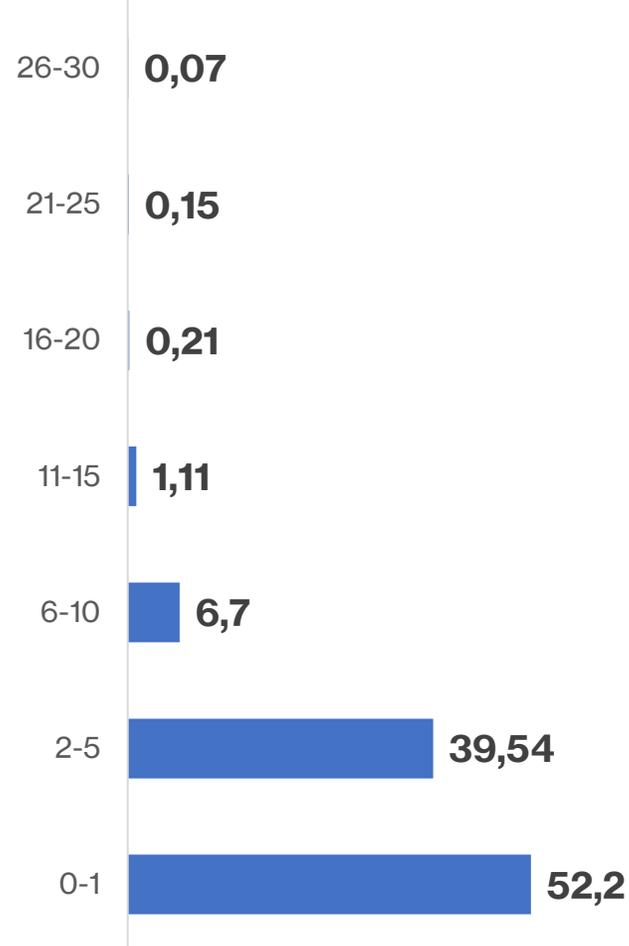
### COLABORADORES (%)



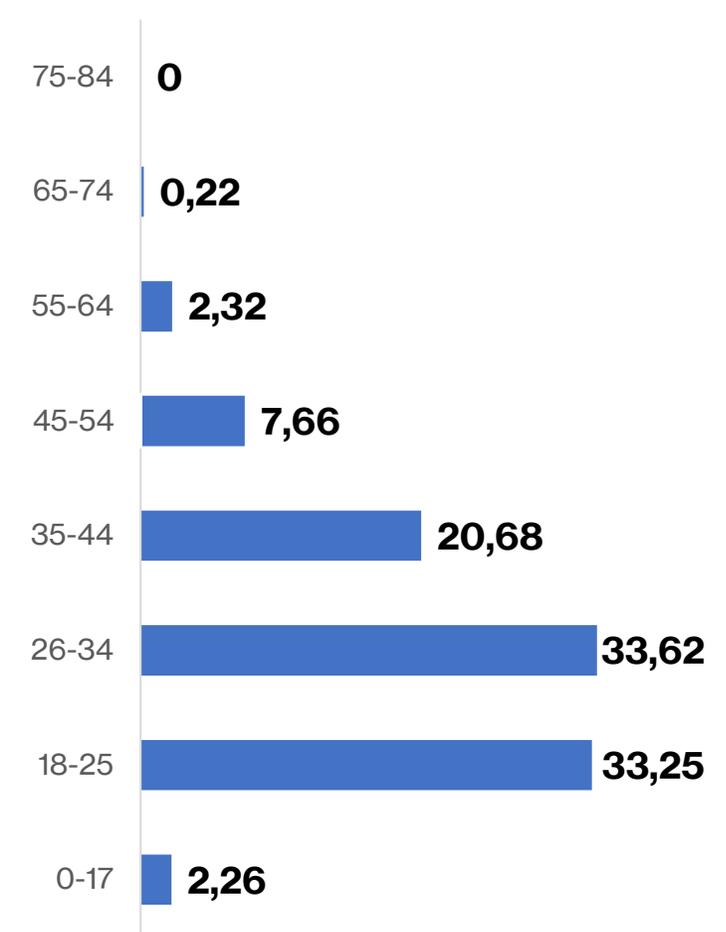
### LIDERANÇAS (%)



### TEMPO DE EMPRESA (EM ANOS - %)



### FAIXA ETÁRIA (EM ANOS - %)



Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Great  
Place  
To  
Work®

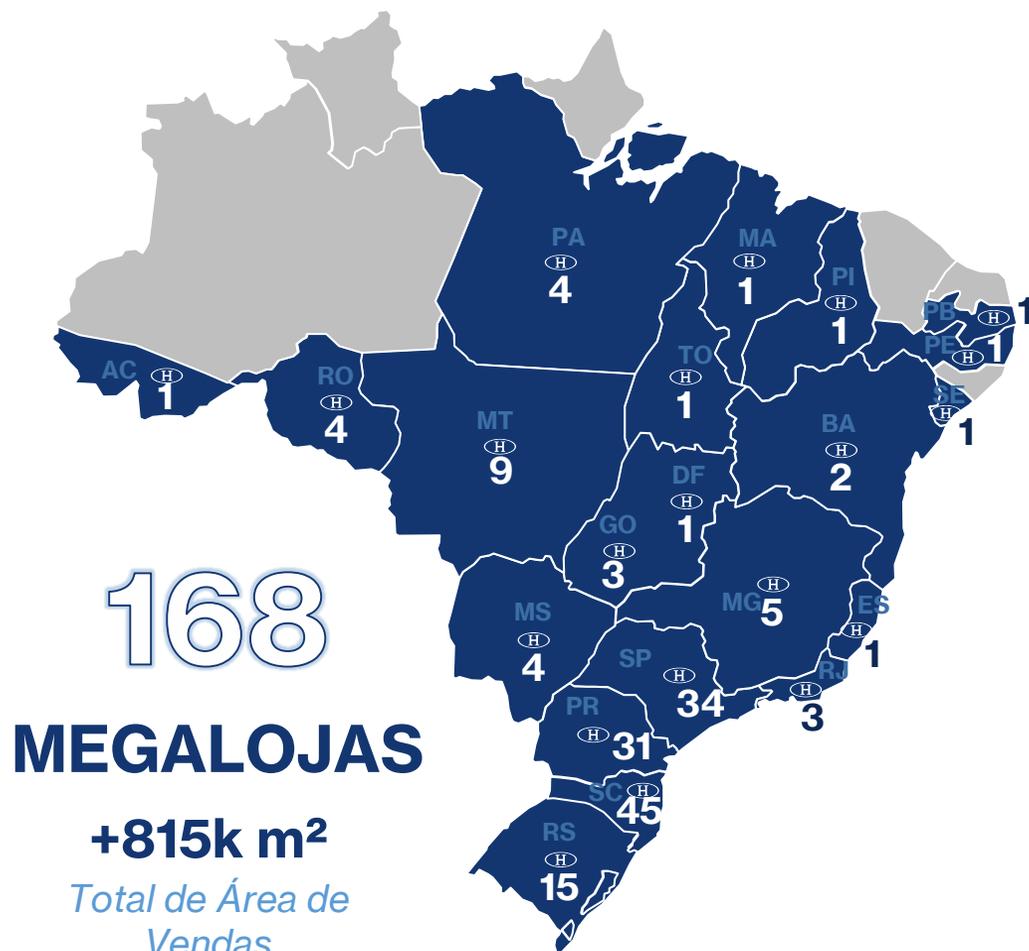
## HAVAN GREAT PLACE TO WORK

Agora a Havan é oficialmente uma das **melhores empresas para se trabalhar**. Recebemos o certificado do **Great Place to Work**, órgão que analisa e certifica práticas de empresas do Brasil e mundo, baseado em pesquisa com o colaborador. Essa conquista é fruto de um longo trabalho, que visa proporcionar as melhores experiências aos nossos colaboradores e só mostra que a geração de oportunidades pode sim, fazer a diferença.



## RESUMO DE PERFORMANCE FINANCEIRA E OPERACIONAL

## Havan: Highlights



**R\$9,56 bi**  
*Receita Líquida*  
*2021*



**R\$1,60bi**  
*EBITDA<sup>1</sup>*  
*2021*



**R\$0,53 bi**  
*Lucro Líquido*  
*2021*

**16,8%**  
*Margem*  
*EBITDA<sup>1</sup>*  
*2021*

**5,6%**  
*Margem Líquida<sup>2</sup>*  
*2021*

**0,65**  
*Dívida Líquida*  
*/ EBITDA*  
*2021*



**+5,3 mm**  
*Cartões Havan*  
*(2021)*



**55%**  
*das Vendas pelo*  
*Cartão Havan (2021)*

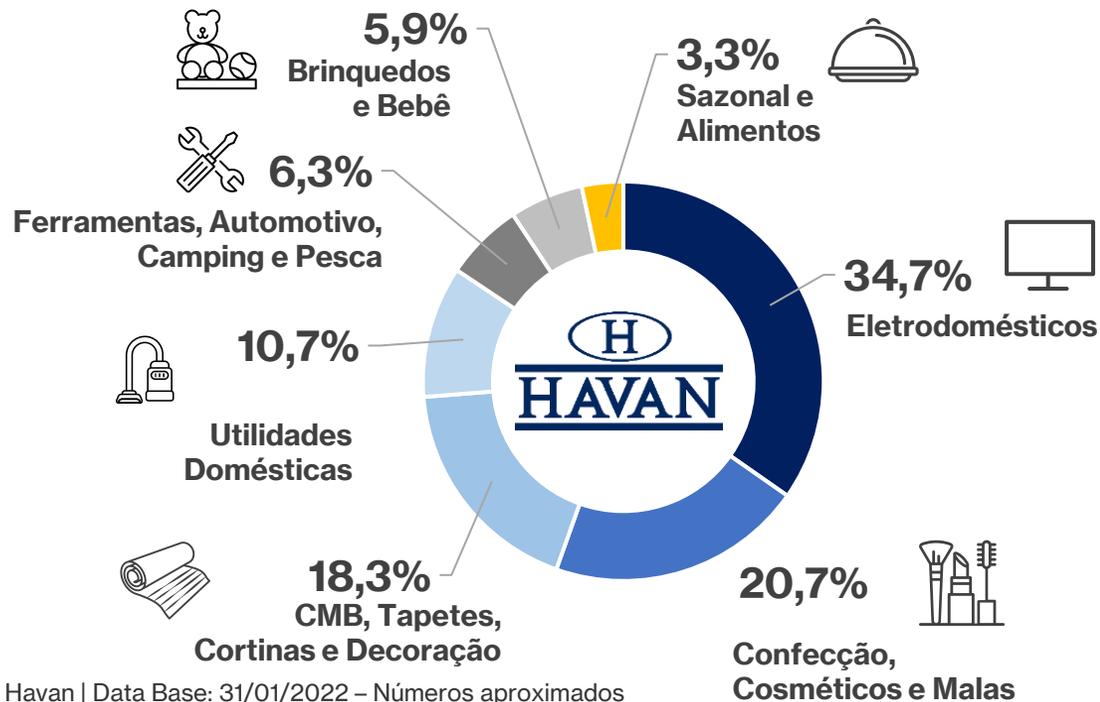


**R\$2,93 bi**  
*Carteira de*  
*Receíveis<sup>3</sup> (2021)*

Fonte: Demonstrações Financeiras da Havan – Valores aproximados em bilhões, exceto %

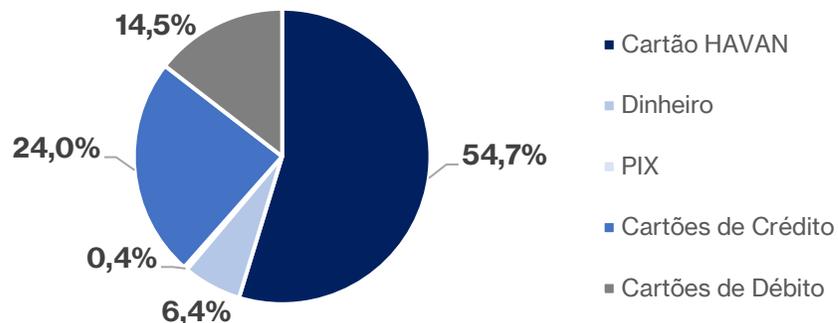
Nota: (1) e (2) Vide página 160 do prospecto preliminar; (3) Considera recebíveis do Cartão Havan e FIDC; (4) EBITDA calculado conforme CVM 527 e (5) Valores em bilhões, exceto %

## Representatividade nas vendas



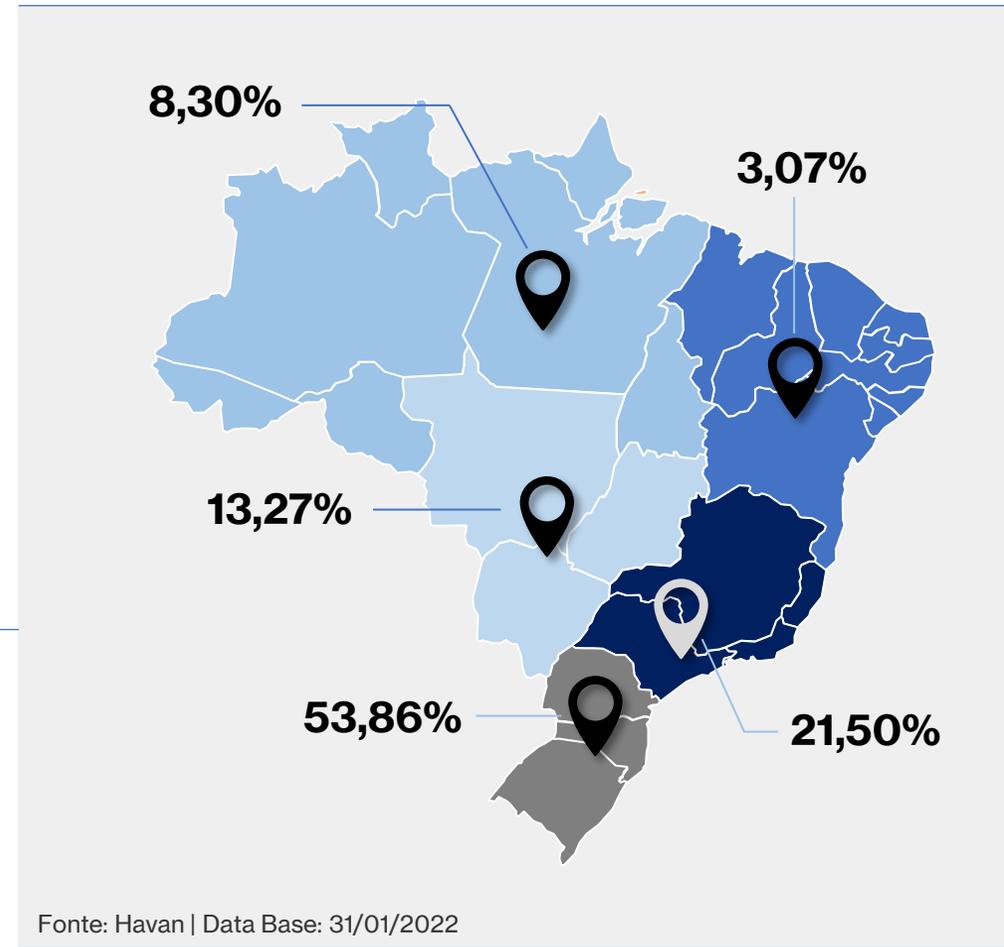
Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022 – Números aproximados

### Breakdown: Meios de pagamento



Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022 – Números aproximados

## VENDAS POR REGIÃO

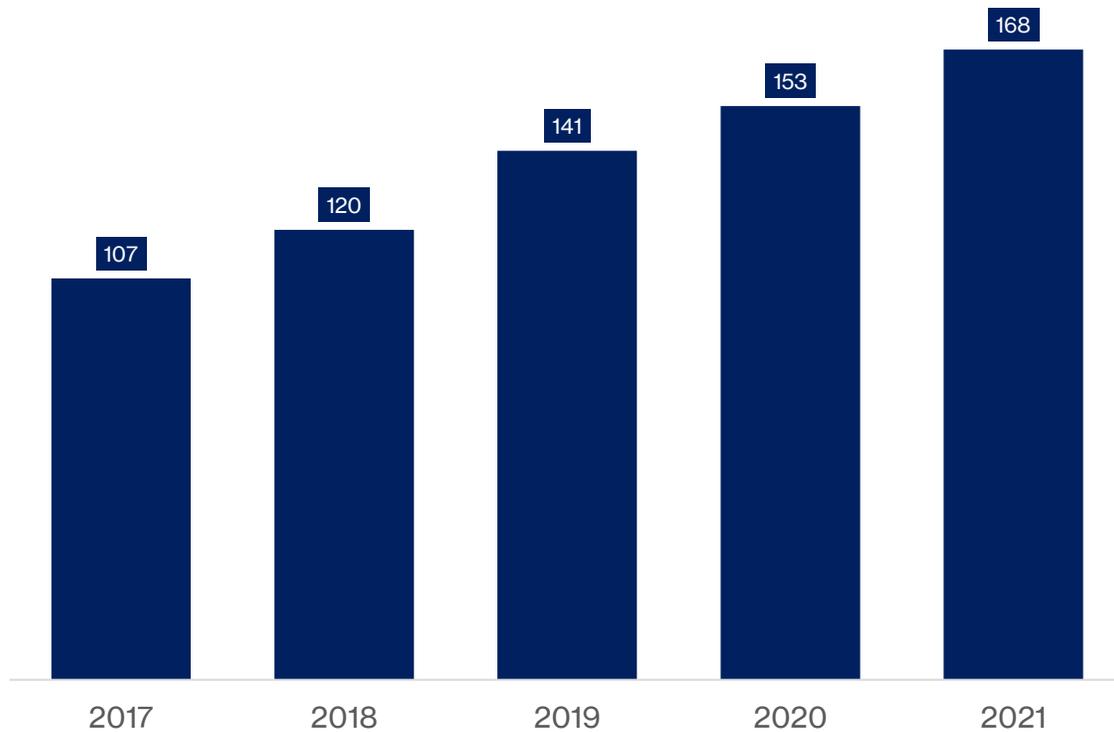


Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022

## Crescimento

### Evolução do Número de Lojas

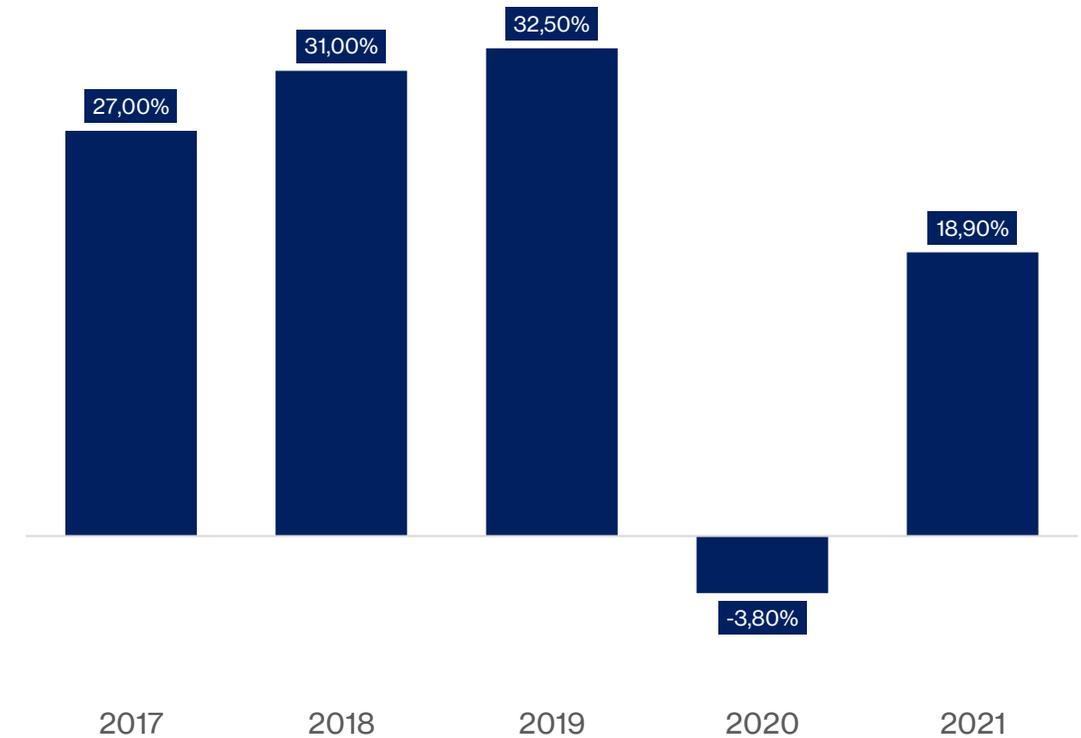
(# de Lojas EoP)



Fonte: Havan

### SSS (Same Store Sales)

(%)

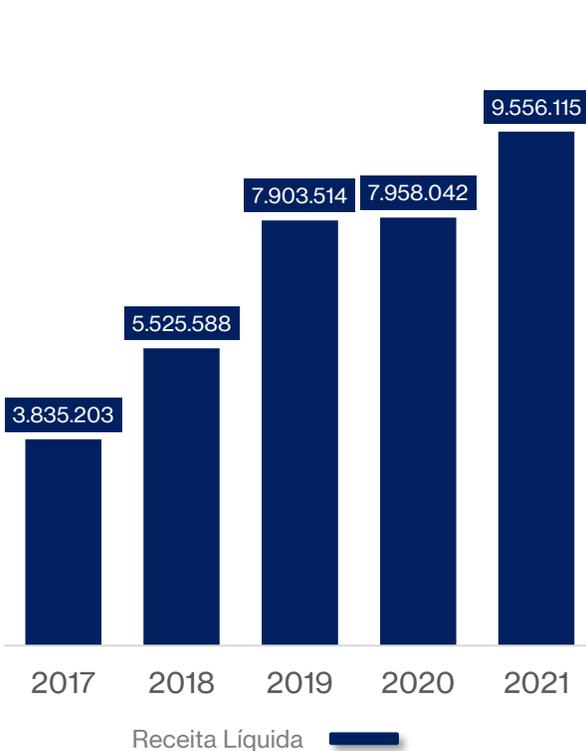


## Rentabilidade

### Receita Líquida

(R\$ mil)

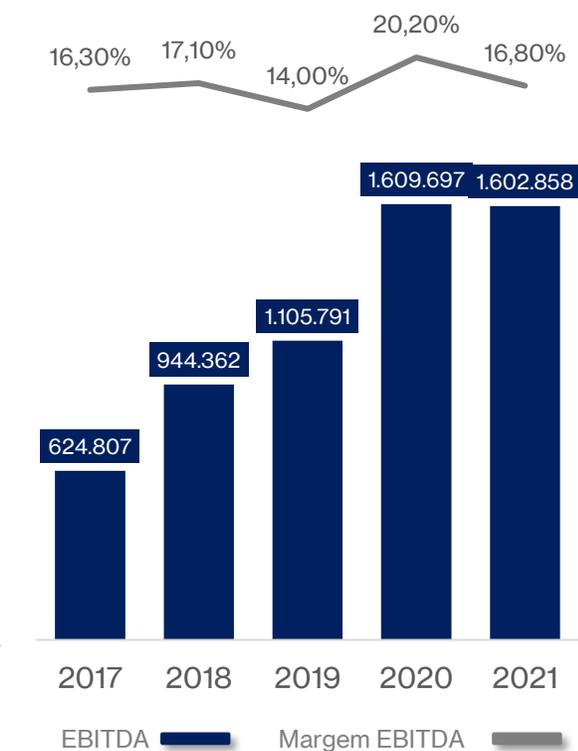
Receita Líquida  
CAGR<sup>1</sup> '17-'21  
**+20,0%**



### EBITDA e Margem EBITDA<sup>2</sup>

(R\$ mil)

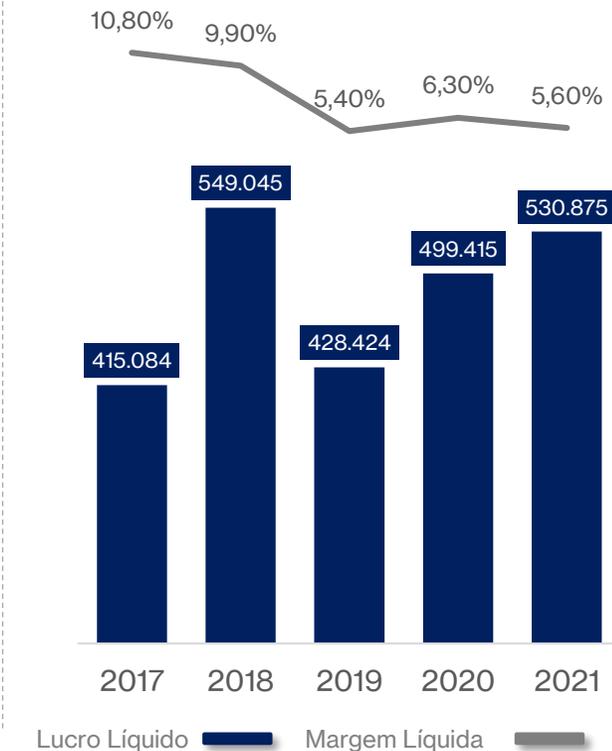
EBITDA  
CAGR<sup>1</sup> '17-'21  
**+20,7%**



### Lucro Líquido e Margem Líquida<sup>3</sup>

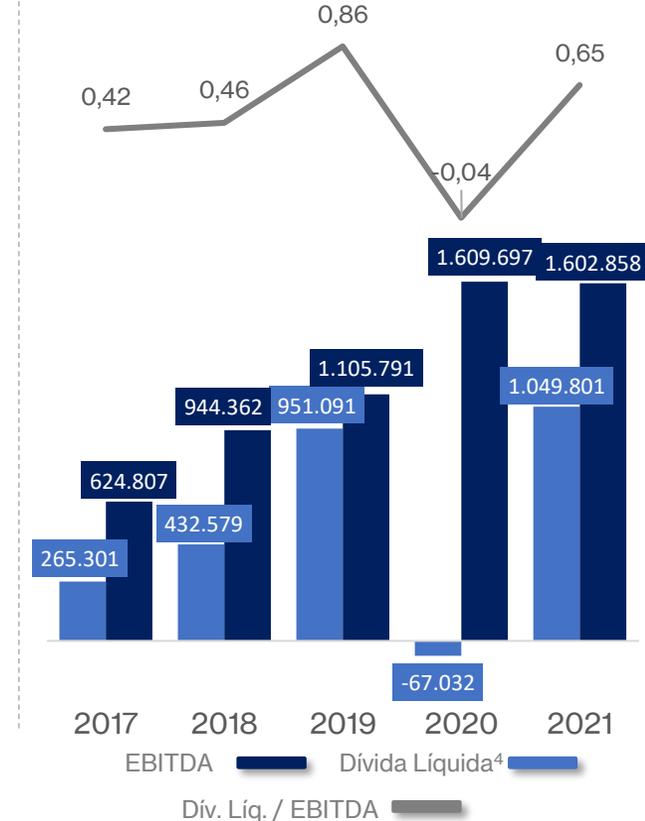
(R\$ mil e %)

Lucro Líquido  
CAGR<sup>1</sup> '17-'21  
**+5,0%**



### Alavancagem

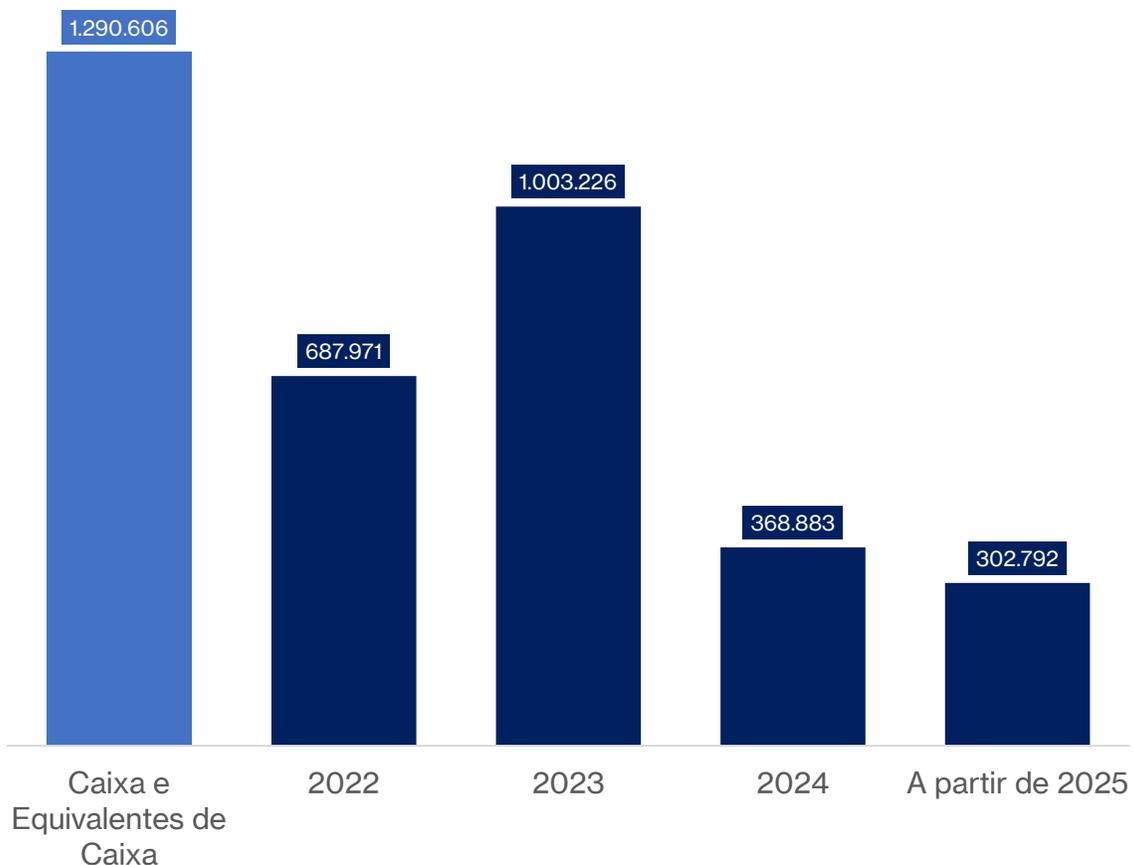
(R\$ mil - em 31/12/2021)



Fonte: Demonstrações Financeiras da Havan, referentes ao exercício findo em 31/12/2021; Notas: (1), (2), (3) e (4) Vide página 161 do prospecto preliminar.

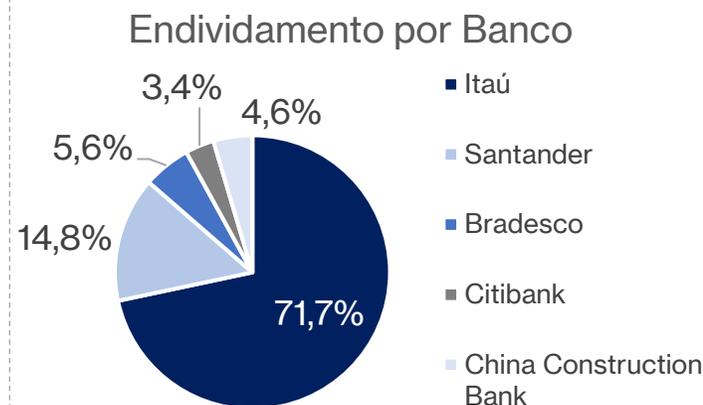
## Perfil da Dívida

Cronograma de Amortização - em 31/12/2021 (R\$ mil)



Fonte: Demonstrações Financeiras da Havan.

Em milhares de reais <sup>1</sup> - em 31/12/2021	Circulante	Não circulante	Covenants
<b>Capital de Giro</b>			
Santander	75.460	-	
CCB	65.187	43.200	
<b>Notas Promissórias</b>			
Itaú	18.928	506.471	
<b>Debêntures</b>			
Itaú	333.852	833.913	Dívida Líquida / EBITDA ≤ 2,5x
Bradesco	67.990	64.406	EBITDA / Despesas Financeiras ≥ 3,0x
Santander	73.259	200.100	Índice de Liquidez ≥ 1,13
<b>Moeda Estrangeira</b>			
Citibank	53.295	26.811	
<b>Total</b>	<b>687.971</b>	<b>1.674.901</b>	



Em relação ao total de empréstimos, financiamento e debentures - em 31/12/2021



## PRINCIPAIS MENSAGENS

LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## AO INFINITO E ALÉM PARA HAVAN, NEM O CÉU É O LIMITE

## Contatos de Distribuição



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

Percy Moreira  
Rogério Cunha  
Felipe Almeida  
Luiz Felipe Ferraz  
Rodrigo Melo  
Fernando Miranda  
Gustavo Azevedo  
Raphael Tosta  
Flavia Neves  
Rodrigo Tescari  
João Pedro Castro

Raphael.Tosta@itaubba.com  
IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

(11) 3708-8800

Rafael Quintas  
Januária Rotta  
Lilian Rech  
Pedro Sene  
Alexandre Baldrigue  
Camila Cafalcante

fi.sales@safra.com.br  
(11) 3175-7695

*Investidor Institucional*  
Getúlio Lobo  
Guilherme Gatto  
Lucas Sacramone  
Dante Nutini  
Gustavo Oxer

dante.nutini@xpi.com.br  
lucas.sacramone@xpi.com.br  
distribuicao institucional.rf@xpi.com.br  
(11) 3027-2278

*Investidor Varejo*  
Lucas Castro  
Rafael Lopes  
Luiza Lima  
Daniela Luque

## 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 as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar 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.*

*Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e os demais documentos da oferta 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, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.*

*Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/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 em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto Preliminar.*

### **1. Riscos da Operação**

*1.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

*Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.*

## Fatores de Risco

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

### *1.2. 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.

*1.3. 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 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.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, 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 quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

## Fatores de Risco

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei 9.514/97, 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 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.

### *1.5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora*

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas da seguinte: (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo XII do Termo de Securitização serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2 do Termo de Securitização, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora nos termos da Cláusula 16.2.4 do Termo de Securitização.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 do Termo de Securitização, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 do Termo de Securitização, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

## Fatores de Risco

*1.6. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado*

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para as Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, 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 dos Patrimônio Separado, 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.

### **2. Riscos dos CRI e da Oferta**

#### *2.1. Falta de liquidez dos CRI*

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. 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.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

*2.2. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário*

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, a uma Instituição Participante da Oferta, desde que não seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional).

## Fatores de Risco

Caso haja o excesso de demanda acima previsto, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Todavia, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento cancelados nos termos aqui previstos poderão ser considerados para a definição da Remuneração dos CRI, o que poderá impactar negativamente a taxa de Remuneração esperada pelos Investidores, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, é importante observar que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI levará em consideração o montante da Oferta Base dos CRI no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (ou seja, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional). Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração a Oferta Base, tal taxa será aplicável aos CRI eventualmente emitidos no âmbito do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, inclusive com relação ao disposto acima, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá impactar de forma negativa os Titulares dos CRI caso os mesmos pretendam transferir os CRI no mercado secundário.

### *2.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

*2.4. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário*

## Fatores de Risco

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI” na página 43 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures” na página 42 deste Prospecto, caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização; (ii) de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos” na página 42, deste Prospecto caso ocorra o Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização; ou (iii) de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Indisponibilidade da Taxa DI” na página 38, deste Prospecto no caso limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.5.3 do Termo de Securitização.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures” na página 42 deste Prospecto, caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização; (ii) de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos” na página 42, deste Prospecto caso ocorra o Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização; ou (iii) de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Indisponibilidade da Taxa DI” na página 38, deste Prospecto no caso limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.5.3 do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *2.5. Quórum de deliberação em Assembleia Geral*

## Fatores de Risco

*Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação ou pela maioria dos presentes na Assembleia Geral em segunda convocação, desde que os presentes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.*

*O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.*

### *2.6. 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 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.*

### *2.7. Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta*

*O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “Cronograma de Etapas da Oferta” na página 67 deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.*

### *2.8. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*

## Fatores de Risco

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 aplicado de forma igualitária 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 dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Na ocorrência do resgate 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### 2.9. Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas

O artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a serem acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

### 2.10. Novas regulamentações socioambientais

Os principais riscos socioambientais estão associados à novas regulamentações em discussão e/ou em implantação no país. Como exemplo, a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a qual obriga que todos os fabricantes, assim como os importadores, distribuidores e comerciantes, desenvolvam um sistema de logística reversa para os seus produtos em fim de vida montando um sistema de cobertura nacional para todos os produtos. Como o acordo ainda não foi firmado existe o risco que os custos de tal implantação sejam muito dispendiosos para os fabricantes. Outro exemplo é a obrigatoriedade de eliminação do uso de hidroclorofluorcarbonos (HCFCs) e hidrofluorcarbonos (HFCs) nos produtos e processos industriais, iniciativa que é coordenada no Brasil pelo Departamento de Mudanças Climáticas do Ministério do Meio Ambiente, por meio do Programa Brasileiro de Eliminação dos HCFCs (PBH). Desta forma, qualquer aumento de custo da operação irá requerer novos investimentos para a sua implantação e poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

## Fatores de Risco

### 2.11. Escopo de auditoria legal restrito

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (due diligence) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora e seus respectivos ativos além dos descritos neste Prospecto.

Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da due diligence limitada poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

### 3. Riscos dos Créditos Imobiliários

#### 3.1. 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 das remunerações 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

#### 3.2. 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, constituídos em favor dos Titulares dos CRI, não contam 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.*

## Fatores de Risco

*Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos 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.*

### *3.3. 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

### *3.4. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários*

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 13 da Lei nº 9.514, 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. Conseqüentemente, 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.

Na ocorrência de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos, hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, 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 que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *3.5. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários*

## Fatores de Risco

A CCI representa 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.

### *3.6. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão*

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

### *3.7. Risco de indisponibilidade da Taxa DI*

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, a Taxa DI deverá ser substituída pela Taxa SELIC. Caso a Taxa SELIC também não esteja disponível, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. 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 e/ou da Taxa SELIC, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

### *3.8. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/97, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R\$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil, noventa e sete reais e vinte e oito centavos), dos quais R\$ 12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados, que corresponde à pouco mais de 0,034% (trinta e quatro centésimos milésimos por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *3.9. Ausência de Coobrigação da Emissora*

## Fatores de Risco

O Patrimônio Separado a ser constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia 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, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *3.10. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.*

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 de 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 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.

### *3.11. Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI*

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela 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 e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Debêntures 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 juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros aos CRI 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.

### *3.12. Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora 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.

## Fatores de Risco

Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

3.13. 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.

3.14. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora.

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo IX do Termo de Securitização e no Anexo XI deste Prospecto. Na hipótese de ocorrência de Vencimento Antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

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

Para se realizar uma classificação de risco (rating) são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, 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.

3.16. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Emissora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Emissora.

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Emissora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora.

## Fatores de Risco

Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Emissora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Emissora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Emissora 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 Emissora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

*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 às Debêntures pode obrigar esses investidores a alienar suas Debêntures no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço dessas Debêntures e sua negociação no mercado secundário.*

### 3.17. Risco relativo à Destinação de Recursos para Empreendimentos Lastro sem Habite-se

*Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora está obrigada a promover a destinação dos recursos obtidos com a integralização dos CRI nos Empreendimentos Lastro nos termos previstos na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro. Caso algum Empreendimento Lastro não possua habite-se, a destinação de recursos para tal Empreendimento Lastro poderia ser dificultada ou mesmo tornar-se impossível, podendo levar ao vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, impactando de forma negativa os titulares dos CRI nos termos do item 3.4 acima.*

### 4. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora

*4.1. Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos produtos da Devedora.*

*A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou o aumento do dólar frente ao real, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, conseqüentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, conseqüentemente o consumo no país. Desde 2019, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Devedora ainda não conseguiu quantificar precisamente. Como resultado da pandemia, o poder aquisitivo da população brasileira reduziu e pode reduzir ainda mais, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e impactar o volume de vendas da Devedora, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI.*

## Fatores de Risco

*4.2. 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 à 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 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 de empresas de cartão de crédito, pode afetar negativamente suas vendas, principalmente as de eletrodomésticos.

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.

Vale mencionar que a atual situação macroeconômica brasileira, associada à recente pandemia de COVID-19, que levou a um aumento da taxa de desemprego, representam um aumento no risco de inadimplemento dos nossos clientes bem como na possibilidade de queda de vendas.

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, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI

4.3. A Devedora é dependente de maneira significativa dos serviços prestados pelo Sr. Luciano Hang, nosso presidente do Conselho de Administração, fundador e acionista controlador.

A Devedora é dependente de maneira significativa dos serviços prestados pelo Sr. Luciano Hang, presidente do Conselho de Administração, fundador e acionista controlador. Caso o Sr. Luciano deixe, por qualquer motivo, de integrar o quadro diretivo, a Devedora teria dificuldades para substituí-lo, o que poderá prejudicar seus negócios, resultados operacionais e condição financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

## Fatores de Risco

Ademais, em razão da vinculação direta de sua imagem e pessoa aos negócios da Devedora, as atividades pessoais e manifestações na mídia (independentemente se ocorridas no exercício de suas funções enquanto membro da Administração da Devedora ou não) por parte de nosso acionista controlador, que é uma figura pública, poderá impactar adversamente a nossa reputação e conseqüentemente nossos negócios o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

4.4. Falhas nos controles internos, sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos poderão afetar adversamente os negócios da Devedora.

As políticas e procedimentos da Devedora para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos podem não ser eficazes e/ou suficientes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Os métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora podem não prever exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos e/ou não mapeados e que poderão ser significativamente maiores do que aquelas indicadas pelas medidas históricas que a Devedora utiliza.

As informações utilizadas como base pela Devedora podem ser incompletas ou incorretas, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre seus negócios, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A Devedora pode não ser capaz de manter os controles internos operando de maneira efetiva, de elaborar suas demonstrações e informações financeiras adequadamente, de reportar os resultados de maneira precisa e de prevenir a ocorrência de fraudes ou a ocorrência de outros desvios. Dessa forma, a falha ou a ineficácia nos controles internos da Devedora poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os procedimentos de compliance e controles internos da Devedora podem não ser suficientes para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes, atos de corrupção ou violações de leis aplicáveis por parte dos colaboradores e membros de sua administração. Caso os colaboradores, acionistas, administradores ou outras pessoas relacionadas a Devedora se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis ou as políticas internas, a Devedora pode ser responsabilizada por qualquer uma dessas violações, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente seus negócios e sua imagem, podendo inclusive levar a penalidades nas esferas administrativa, civil e penal, tais como (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) publicação extraordinária da decisão condenatória; (iii) perdimento de bens, direitos ou valores relacionados à vantagem ilícita; (iv) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (v) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; (vi) dissolução compulsória da Devedora; (vii) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; e/ou (viii) responsabilização individual criminal dos membros da sua administração, funcionários e representantes, além de danos à reputação da Devedora ou outras conseqüências legais, causando um efeito adverso relevante nos negócios resultados operacionais e condição financeira da Devedora, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI.

## Fatores de Risco

4.5 A Devedora depende de um único centro de distribuição e qualquer interrupção ou falha na operação do centro poderá causar um efeito adverso nas operações da Devedora.

O processo de entregas das mercadorias da Devedora é realizado por um único centro de distribuição em operação, localizado na cidade de Barra Velha/SC, no qual a Devedora realiza a estocagem de seus produtos e organiza a destinação destes para o abastecimento de suas lojas, por todo o Brasil. Quaisquer interrupções na condução normal das atividades de seu centro de distribuição como, por exemplo, falhas em sistemas, incêndios, desastres naturais, quedas de energia, interdições de qualquer gênero, dentre outros, poderão afetar adversamente os negócios da Devedora de maneira significativa, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, pode ser necessária a pulverização de seu centro de distribuição de acordo com as estratégias de dimensionamento dos negócios adotadas e, caso a Devedora não consiga implementar novos centros de distribuição de modo a atender suficientemente as novas necessidades de suas lojas, suas operações poderão ser adversamente afetadas, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI.

4.6. Decisões contrárias em um ou mais processos judiciais ou administrativos nos quais a Devedora é parte, ou que pode vir a ser parte, poderão afetar adversamente a Devedora e as provisões da Devedora podem não ser suficientes para atender a eventuais condenações o que pode afetar adversamente seus resultados.

A Devedora é parte em diversos processos na esfera judicial e na esfera administrativa, incluindo ações cíveis, trabalhistas e tributárias, tendo, inclusive, constituído provisão em suas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias, na forma exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis. Algumas das ações envolvem montantes significativos. Não é possível garantir que a Devedora não será parte em novos processos administrativos e judiciais de natureza cível, tributária e trabalhista.

*A Devedora é parte na Ação Declaratória n.º 5002038-72.2019.8.24.0006 na qual o autor pede a anulação ou retificação das matrículas do imóvel onde se localiza o centro de distribuição da Devedora em Barra Velha, SC. Caso tal processo venha a ser julgado procedente contra a Havan, isso poderá prejudicar a sua logística envolvendo seu centro de distribuição, o que poderá lhe causar prejuízos financeiros e eventualmente afetar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.*

*Adicionalmente, a Devedora possui processo de arrolamento de bens instituído pela Receita Federal sob o n.º 13962.720.105/2016-28. Ainda no âmbito tributário, a Devedora é parte em 10 (dez) processos relevantes, sendo que 3 (três) desses processos envolvem valores acima de R\$100 milhões de reais, individualmente. Uma decisão contrária à Devedora em tais processos poderá impactar negativamente sua situação financeira, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.*

*A Devedora ainda é parte em ações civis públicas envolvendo questões trabalhistas, relacionadas a (i) supostos atos de assédio moral consistentes em coação e intimidação de empregados da Devedora para que votassem em um candidato específico nas eleições presidenciais de 2018; e (ii) supostos descumprimentos de obrigações e limites de jornada de trabalho estabelecidos em convenções coletivas do Sindicato dos Empregados do Comércio Varejista de Mercadorias em Geral.*

## Fatores de Risco

*Eventuais decisões contrárias à Devedora em tais processos poderá impactar negativamente sua situação financeira e reputacional, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.*

*Baseado no aconselhamento dos assessores jurídicos externos da Devedora em 31 de dezembro de 2021, o montante de processos judiciais e administrativos com probabilidade de perda classificada como provável para os quais a Devedora constituiu provisão era de R\$314.394 mil. As provisões constituídas nas demonstrações financeiras para os processos dos quais a Devedora é parte podem não ser suficientes para cobrir os custos totais decorrentes dos processos envolvendo a Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

*De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Devedora provisiona os valores referentes aos processos em que seus assessores jurídicos externos consideram que tem chance de perda provável. Em observância às regras contábeis praticadas no Brasil, a Devedora não provisiona em suas demonstrações financeiras valores relativos a ações com probabilidade de perda classificada pelos assessores legais externos da Devedora como possível ou remota.*

*Ainda, os potenciais novos processos ou procedimentos em andamento, podem exigir a atenção da administração da Companhia, bem como custos adicionais relacionados a sua defesa, e, em certos casos, a constituição de provisões que possam afetar os resultados financeiros da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

*A Devedora também pode ser obrigada a provisionar contingências judiciais por outros motivos, demandando que a Devedora disponha montantes significativos de recursos financeiros.*

*Por conseguinte, julgamentos desfavoráveis em qualquer dos processos judiciais ou administrativos de que a Devedora é parte podem gerar contingências que ocasionem um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

*4.7 A saúde financeira da Devedora pode ser afetada por outras obrigações, inclusive por garantias fidejussórias.*

Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Devedora, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$793.845 mil, sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser pela Devedora assumidas perante terceiros. Por tal motivo, não é possível assegurar que a situação financeira da Devedora existente na supracitada data de referência permanecerá inalterada até a data de vencimento dos CRI, tampouco que a Devedora, se demandada, será capaz de arcar com as obrigações dos Créditos Imobiliários.

### **5. Riscos do Regime Fiduciário**

## Fatores de Risco

### *5.1. Risco da existência de credores privilegiados*

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares 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.

## **6. Riscos Relacionados à Emissora**

### *6.1. Crescimento da Emissora e seu capital*

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *6.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRI*

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido. Tal impacto negativo na Emissora poderá gerar consequências negativas na emissão dos CRI (tais como liquidação do patrimônio separado e necessidade de substituição da Securitizadora), podendo afetar de forma adversa os titulares dos CRI.

## Fatores de Risco

### 6.3. A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### 6.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### 6.5. Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa Opea Capital S.A., CNPJ/ME 39.502.045/0001-08, que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### 6.6. Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, conseqüentemente acarretar efeitos adversos aos titulares dos CRI.

*Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua*

## Fatores de Risco

### *6.7. Inflação*

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *6.8. 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 retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente 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.

### *6.9. Ambiente Macroeconômico Internacional*

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional.

## Fatores de Risco

Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

*Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue*

### *6.10. Regulamentação do mercado de CRI*

A atividade que desenvolvemos 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 conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

*6.11. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre a série de CRI emitida*

## Fatores de Risco

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 CRIs, 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.

### *6.12. Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora*

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$ 14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514/97, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

## **7. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

### *7.1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários*

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 elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

## Fatores de Risco

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Os impactos acima indicados poderão prejudicar a Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *7.2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora*

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 e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora 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 e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *7.3. Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

## Fatores de Risco

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, incluindo os CRI e a Devedora, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares dos CRI.

*7.4. 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 e da Devedora*

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais 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, a Emissora, e também sobre a Devedora, 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 e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

*7.5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora 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 pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

## Fatores de Risco

### *7.6. 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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

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 e a Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

*7.7. 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 resultaram 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

## Fatores de Risco

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 pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma 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.

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 pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma 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.

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 pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma 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.

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 pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma 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.