



CRI Piimo

Material Publicitário

Setembro 2025



Disclaimer



Este material ("Material Publicitário") foi preparado pelo Banco Andbank (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder"), exclusivamente como suporte para a divulgação para potenciais Investidores Profissionais (conforme definido abaixo) relacionada à 501ª (quingentésima primeira) emissão, em 1 (uma) série, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora S.A. ("Emissora", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), com lastro em cédulas de crédito imobiliário representativas de notas comerciais escriturais, em 1 (uma) série, para colocação privada, da Piimo Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Notas Comerciais" e "Devedora", respectivamente). A Oferta será registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na forma da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2023, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e seu registro perante a CVM será obtido automaticamente.

O presente Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pela Emissora, Devedora e pelo (i) WPX Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ii) Marcos Saceanu; (iii) Karine Faria Pagliuso Saceanu; e (iv) Wagner da Paz da Silva ("Coobrigados") e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, dos Coobrigados, da Oferta ou dos CRI e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários contidos ou não no presente documento e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler os documentos da Oferta, incluindo, mas não limitado, o sumário de securitização ("Sumário de Securitização") e o "Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 501ª (quingentésima primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Euzébio 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda." ("Termo de Securitização"), em especial as seções "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e no Sumário de Securitização, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados aos fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Emissora, da Devedora, dos Coobrigados, conforme aplicável, e dos CRI. O Sumário de Securitização poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3. O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Coobrigados sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Sumário de Securitização, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Emissora, a Devedora, os Coobrigados e o Coordenador Líder não assumem qualquer obrigação de atualizar as informações contidas neste Material Publicitário, estando tais informações sujeitas a alterações sem aviso prévio aos seus respectivos destinatários. Ainda, as performances passadas da Devedora e/ou dos Coobrigados não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros.

O Coordenador Líder não será responsável por quaisquer consequências resultantes do uso deste Material Publicitário, de qualquer opinião ou declaração aqui contida ou por qualquer omissão. Dessa forma, quer tenha ou não envolvido o Coordenador Líder, o destinatário deste Material Publicitário deve fazer o seu próprio julgamento e avaliação das informações contidas no presente material. Este Material Publicitário não pretende ser a única base sobre a qual uma decisão ou determinação com relação a viabilidade de qualquer operação aqui contemplada deve ser feita.

Sem limitação do disposto acima, o recebimento deste Material Publicitário não deve ser considerado como criação de qualquer relacionamento ou vínculo entre o Coordenador Líder, qualquer investidor dos CRI e/ou qualquer terceiro.

Nos termos do artigo 15 e do artigo 19, § 1º, das "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários" em vigor desde 15 de julho de 2024 e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" em vigor desde 24 de março de 2025, ambos divulgados pela ANBIMA ("Código ANBIMA"), a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contado da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente), estando a Oferta sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, incisos VIII, alínea (a), e artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, por se tratar de oferta pública de distribuição (i) de títulos de securitização, (ii) emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, (iii) com lastro em créditos devidos por mais de um devedor ou por devedor único que não se enquadre como EFRF; e (iv) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. Dessa forma, a Oferta não será objeto de análise prévia ou revisão pela CVM ou por qualquer outro órgão regulador ou autorregulador. Os CRI serão distribuídos publicamente, seguindo o procedimento da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, sendo destinadas a Investidores Profissionais.

Disclaimer



Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado à Oferta: (i) foi dispensada da apresentação de prospecto e lâmina para sua realização, nos termos do artigo 9, inciso I, e do artigo 23, parágrafo primeiro, ambos da Resolução CVM 160, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e (b) devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos CRI, da Emissora, da Devedora, dos Coobrigados e das demais instituições prestadoras de serviços.

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

ESTE MATERIAL TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E PUBLICITÁRIO. PARA UMA DESCRIÇÃO MAIS DETALHADA DA OFERTA E DOS RISCOS ENVOLVIDOS LEIA O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Publicações, estudos e pesquisas elaboradas por terceiros do setor geralmente declaram que as informações nelas contidas foram obtidas de fontes que se acredita que sejam confiáveis, mas que não há garantia da precisão e completude de tais dados. Embora a Devedora e os Coobrigados acreditem que cada uma das fontes é razoável e confiável, nem a Devedora, nem os Coobrigados, tampouco o Coordenador Líder, ou qualquer de suas afiliadas, conselheiros, diretores, acionistas, empregados agentes ou assessores fizeram qualquer verificação independente dos dados contidos em tais fontes, de modo que não há garantia que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Embora as informações constantes neste Material Publicitário tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da Oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas.

Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário, no todo ou em parte. A divulgação do conteúdo do presente Material Publicitário sem autorização prévia do Coordenador Líder é proibida. Se você não é o destinatário desta apresentação, por favor, delete a e destrua todas as cópias recebidas, imediatamente.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com os documentos da Oferta, porém não o substituem. Os documentos da Oferta contêm informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa dos documentos da Oferta, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.

O INVESTIMENTO NOS CRI NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE: (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO OU QUE NÃO TENHAM ACESSO A CONSULTORIA ESPECIALIZADA; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS CRI A SEREM ADQUIRIDAS, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER O RISCO DE CRÉDITO DE EMPRESA DO SETOR PRIVADO E/OU DOS SETORES EM QUE A DEVEDORA ATUA.

O INVESTIMENTO NOS CRI TRATA SE DE INVESTIMENTO DE RISCO.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI.



ÍNDICE

1. Sumário Executivo
2. Sobre a Piimo
3. Sobre o Empreendimento Euzébio
4. Fatores de Risco



1. Sumário Executivo

Sumário Executivo

Piimo e o Empreendimento Euzébio

Sobre a Piimo

- / Fundada em 2013, a Piimo Empreendimentos Imobiliários ("Piimo") é uma incorporadora e construtora com expertise em **empreendimentos na Zona Sul do Rio de Janeiro**.
- / Conta com equipe de executivos que atuam há mais de 25 anos no mercado imobiliário, em projetos residenciais e comerciais.
- / A Piimo conta com um portfólio de 11 prédios entregues, 2 em construção, entre eles o Euzébio Flamengo Contemporâneo ("Empreendimento Euzébio") e 1 em fase de lançamento, o Copa Studios.

Sobre o Empreendimento Euzébio

- / O prédio estará localizado na Rua Senador Euzébio 39, no bairro do Flamengo no Rio de Janeiro, entre a Rua Senador Vergueiro e o Aterro.
- / O empreendimento possui **70 unidades residenciais**, com 8 tipologias diferentes, incluindo unidade *Garden*, sendo apartamentos que variam de 33 m² a 72 m².
- / O Projeto Euzébio **está com 100% das unidades vendidas** no mês de lançamento e **carteira totalmente adimplente**.
- / **A obra foi iniciada**, tendo já fluxo de entrada das vendas.

Portfólio de Projetos da Piimo



Fonte: Piimo.

Sumário Executivo

Termos e Condições



Termos

Risco Devedor	SPE Euzébio 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SPE")					
Instrumento	Certificado de Recebíveis do Imobiliários ("CRI")					
Série(s)	Série Única					
Características da Série	Volume	Prazo	Duration Aproximado	Taxa de Remuneração	Juros	Principal
Série Única	R\$15.500.000,00	Até 30 meses	21,1 meses	CDI + 3,5% a.a.	Mensais	Bullet
Integralização	Chamadas de Capital					
Destinação dos Recursos	Desenvolvimento do empreendimento imobiliário "Euzébio"					
Investidores	Profissionais					
Investimento Mínimo	R\$100.000,00 (cem mil reais)					
Regime de Colocação	Garantia Firme					
Volume	R\$15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) ("Principal")					
Remuneração	CDI + 3,5% (três vírgula cinco por cento) ao ano, calculados na base 252 dias úteis					
Amortização de Principal	1 (um) pagamento no vencimento					
Pagamento de Juros	Mensais, sem carência					
Possibilidade de Cash Sweep	Sim					

Sumário Executivo

Termos e Condições (Cont.)



Termos

Amortização Antecipada

Permitida a realização de amortização extraordinária, total ou parcial, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, contados da 1ª (primeira) integralização

Caso o Pré-Pagamento ocorra antes do 13º (décimo terceiro) mês, o valor do Pré-Pagamento devido será o somatório do:

- (i) Saldo Amortizado do financiamento na data do Pré-Pagamento, seja ele parcial ou total;
- (ii) Juros Remuneratórios e demais encargos devidos e não pagos, até o momento do Pré-Pagamento; e
- (iii) Prêmio de Pré-Pagamento de 1,0% (um por cento) ao mês (juros compostos), sobre o Saldo Amortizado, aplicando de acordo com o prazo de vigência restante

Avais

Aval da Piimo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e de seus sócios, proporcional à sua participação na SPE ("Garantidores")

Garantias

- (i) Recebíveis em conta arrecadadora do CRI referentes ao empreendimento Euzébio;
- (ii) Cessão fiduciária da carteira de recebíveis atual – referentes ao empreendimento Euzébio; e
- (iii) Alienação Fiduciária da totalidades das quotas da SPE referente ao empreendimento Euzébio

Covenants

1. Vedação de captação de empréstimos e financiamentos na SPE Euzébio 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
2. Vedação de distribuições de dividendos e transações entre parte relacionadas;
3. Índice de Liquidez de Garantia (ILG) $\geq 120\%$ (considerando o estoque a 80% do valor de mercado, caso haja distratos, e a carteira ao valor presente pela taxa da operação divididos pelo saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, somado ao valor remanescente de obras do Empreendimento Euzébio) e um *Loan to Value* (LTV) $\leq 0,8x$ (considerando o estoque a 80% do valor de mercado, caso haja distratos, e a carteira ao valor presente pela taxa da operação); e
4. Fundo de Reserva: suficiente para arcar com três meses de pagamento de juros

Sumário Executivo

Integrantes da Oferta



Estruturador

ANDBANK /
Private Bankers

Securitizadora

 opea

Assessor Jurídico

 Lobo
de Rizzo

Agente Fiduciário

 VORTX

Custodiante/ Registrador de Lastro

 VORTX

Escriturador

 VORTX

Sumário Executivo

Cronograma de Chamada de Capital



Cronograma Indicativo das Chamadas de Capital

Características da Chamada de Capital	Data Estimada	Montante Estimado	Percentual da Oferta
Primeira	Setembro de 2025	R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)	Aproximadamente 6,45% (seis vírgula quarenta e cinco por cento)
Segunda	Dezembro de 2025	R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)	Aproximadamente 6,45% (seis vírgula quarenta e cinco por cento)
Terceira	Março de 2026	R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais)	Aproximadamente 12,90% (doze vírgula noventa por cento)
Quarta	Junho de 2026	R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais)	Aproximadamente 25,81% (vinte e cinco vírgula oitenta e um por cento)
Quinta	Setembro de 2026	R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais)	Aproximadamente 29,03% (vinte e nove vírgula zero, três por cento)
Sexta	Dezembro de 2026	R\$3.000.000,00 (três milhões de reais)	Aproximadamente 19,35% (dezenove vírgula trinta e cinco por cento)



2. Sobre a Piimo

Sobre a Piimo

Principais Destaques da Empresa

Sobre a Empresa

- / Fundada em 2013, a Piimo Empreendimentos Imobiliários ("Piimo") é uma incorporadora e construtora com expertise em **empreendimentos na Zona Sul do Rio de Janeiro**.
- / Conta com equipe de executivos que atuam há mais de 25 anos no mercado imobiliário, em projetos residenciais e comerciais.
- / A Piimo conta com um portfólio de 11 prédios entregues, 2 em construção, entre eles o Euzébio Flamengo Contemporâneo ("Empreendimento Euzébio") e 1 em fase de lançamento, o Copa Studios.

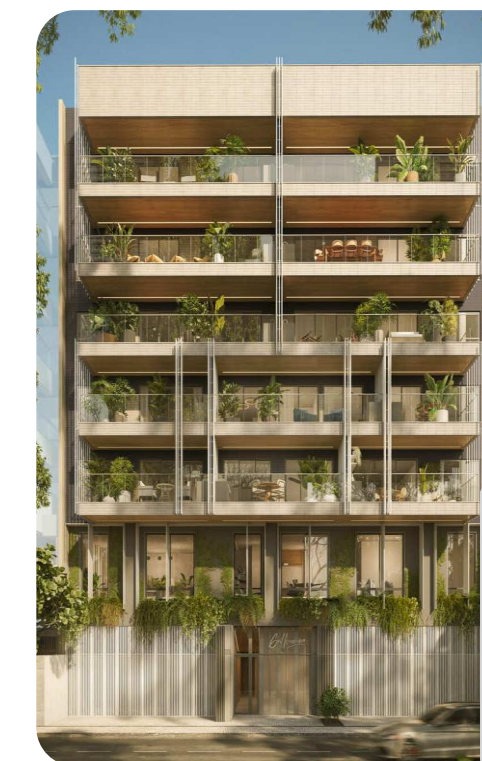
Histórico de Projetos

Em R\$ milhões, exceto quando indicado

Empreendimento	VG ¹	Unidades (#)	Vendas	Estoque (#)	Entrega	Localização
Guilhermina	R\$21,70	12	100%	-	jun/25	Botafogo - RJ
Nascimento 245	R\$35,00	5	100%	-	abr/25	Ipanema - RJ
Ares Lagoa	R\$31,40	12	92%	1	abr/24	Lagoa - RJ
Paysandu 23	R\$29,90	50	100%	-	fev/23	Flamengo - RJ
Residencial Payssandu	R\$75,80	80	100%	-	nov/20	Flamengo - RJ
Esplêndido Lagoa	R\$12,80	5	100%	-	out/19	Lagoa - RJ
Redentor 23	R\$11,30	3	100%	-	mar/19	Ipanema - RJ
Harmonie Flamengo	R\$13,70	12	100%	-	jan/19	Flamengo - RJ
111 All Suites	n.d.	35	100%	-	mar/17	Flamengo - RJ
La Reserve	n.d.	18	100%	-	dez/16	Botafogo - RJ

1. Valor Geral de Venda Histórico.
Fonte: Piimo.

Obras em Destaque





3. Sobre o Empreendimento Euzébio

Sobre o Empreendimento Euzébio

Principais Destaques

Sobre o Empreendimento Euzébio

- / O prédio estará localizado na Rua Senador Euzébio 39, no bairro do Flamengo no Rio de Janeiro, entre a Rua Senador Vergueiro e o Aterro.
- / O empreendimento possui **70 unidades residenciais**, com 8 tipologias diferentes, incluindo unidade *Garden*, sendo apartamentos que variam de 33 m² a 72 m².
- / O Projeto Euzébio **está com 100% das unidades vendidas** no mês de lançamento e **carteira totalmente adimplente**.
- / **A obra foi iniciada**, tendo já fluxo de entrada das vendas.

Destaques



Localização e Fotos



O projeto do Euzébio conta a participação da Cité Arquitetura.

O empreendimento está próximo a restaurantes, mercados, farmácias, o Aterro e a Praia do Flamengo.

1. Incluídos custos de terreno, permuta financeira, obras, incorporação, marketing e impostos.
Fonte: Piimo.

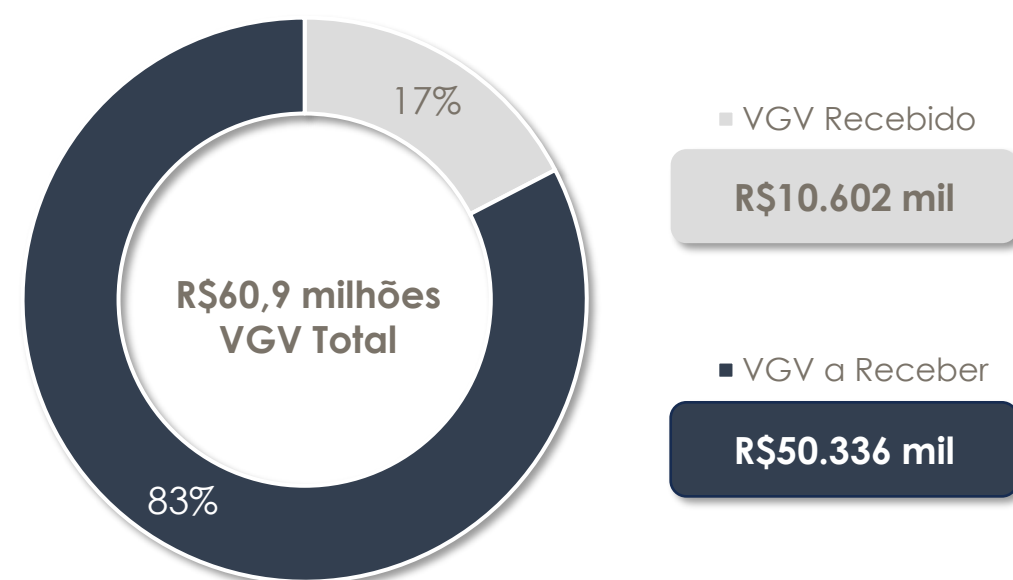
Sobre o Empreendimento Euzébio

Informações Financeiras



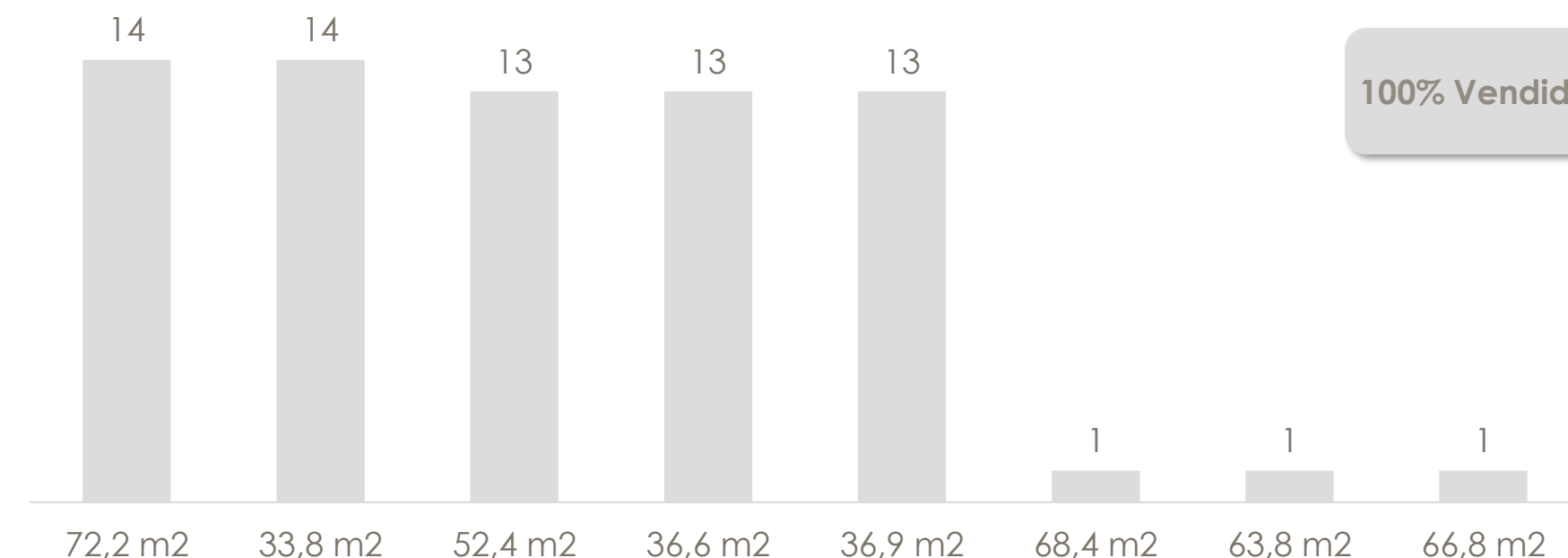
VGV por Status

Em R\$ milhões, exceto quando indicado



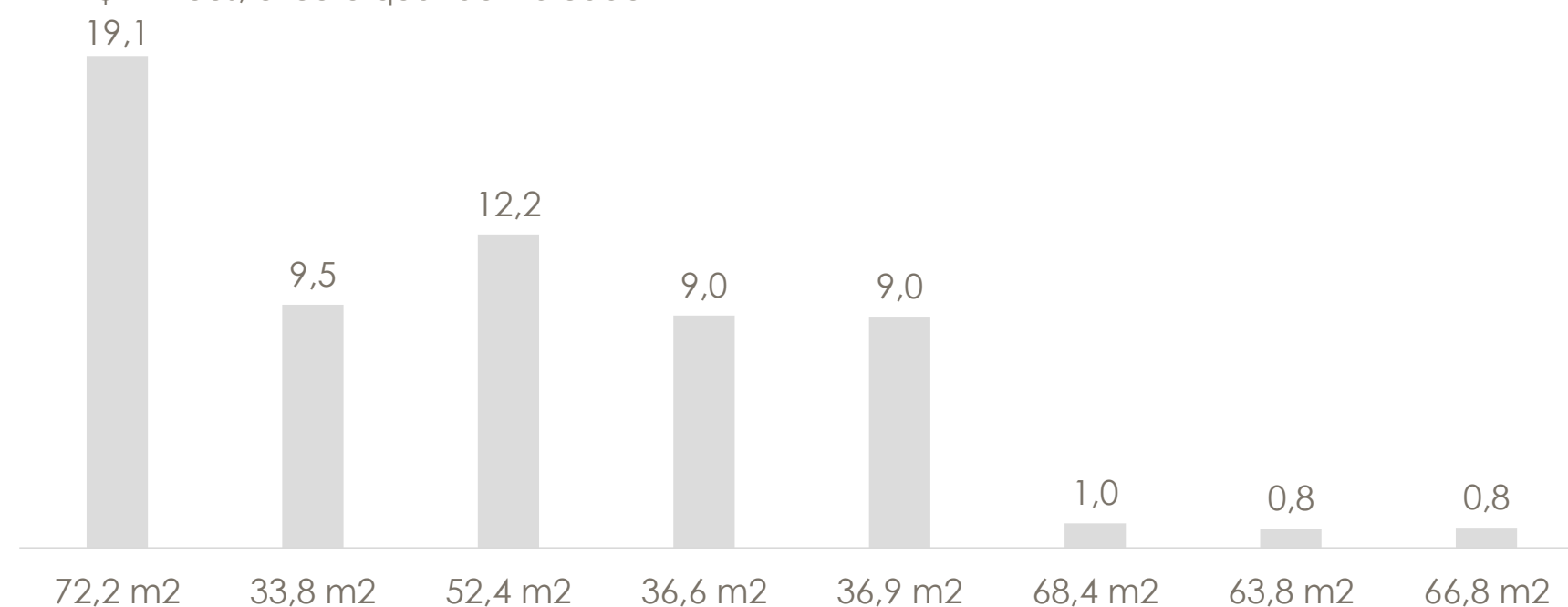
Tipologia

Em # de unidades, exceto quando indicado



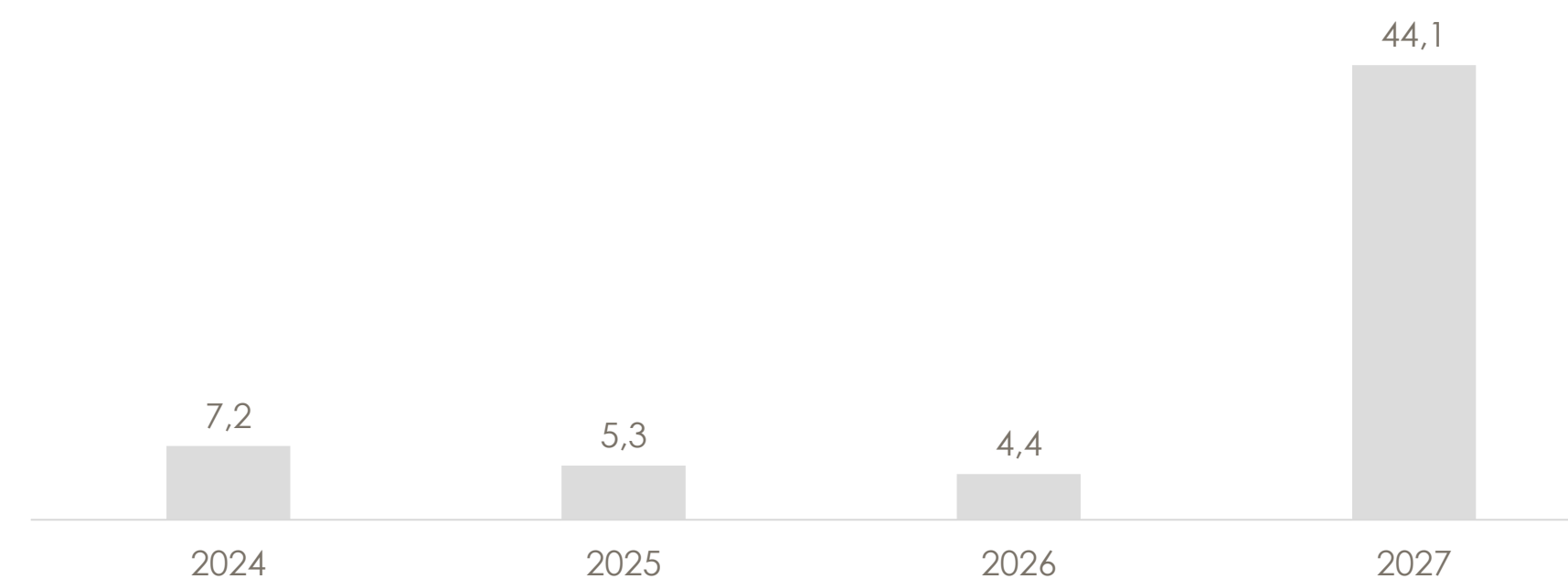
Tipologia¹

Em R\$ milhões, exceto quando indicado



Cronograma de Recebimento

Em R\$ milhões, exceto quando indicado



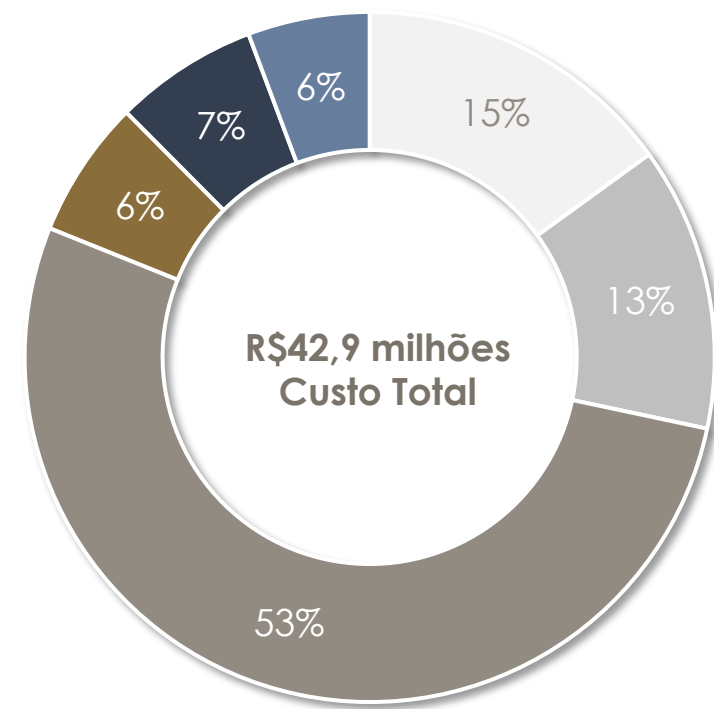
1. Considera atualização dos valores efetivamente recebidos pelo INCC.
Fonte: Piimo.

Sobre o Empreendimento Euzébio

Informações Financeiras (Cont.)

Abertura dos Custos Totais

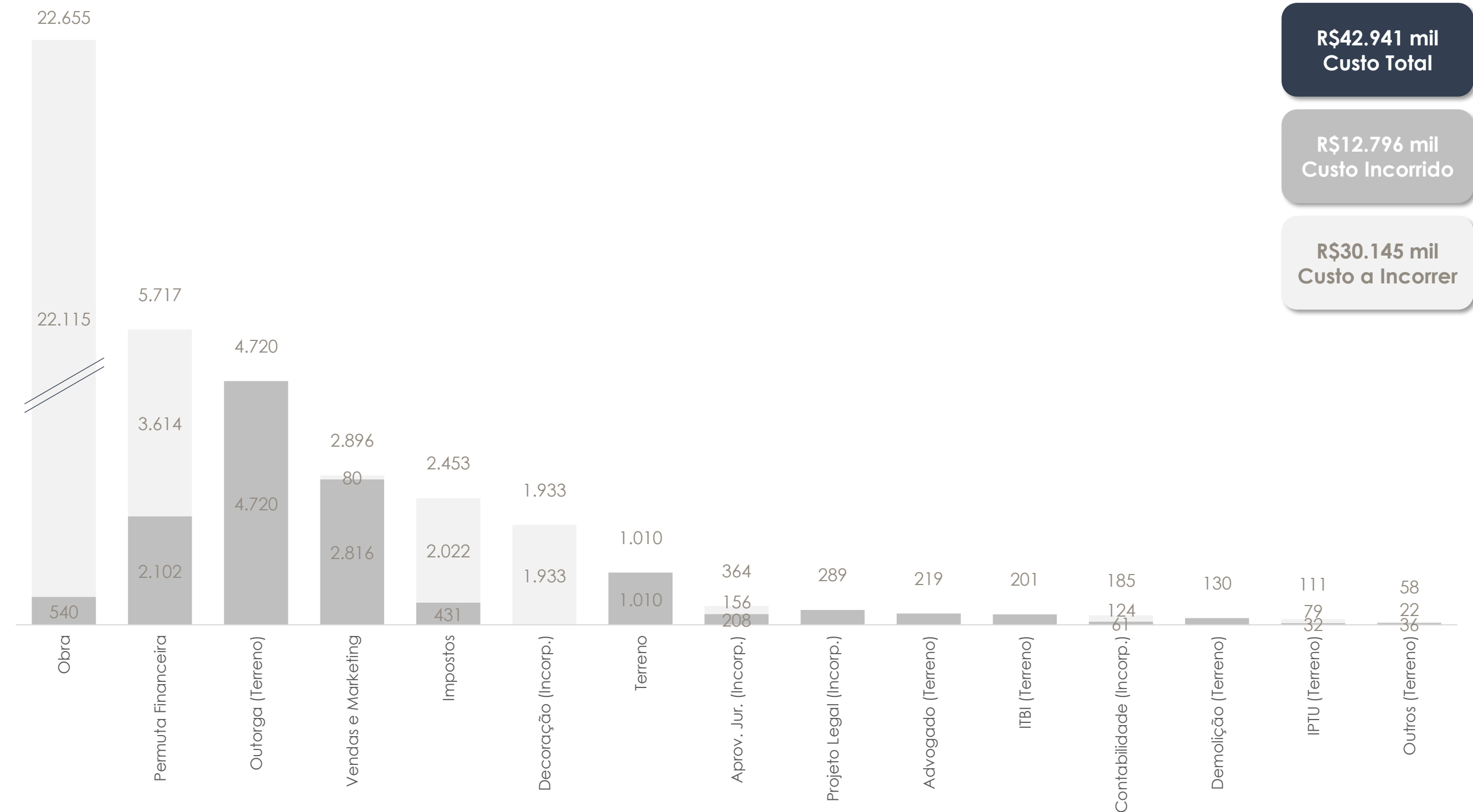
Em R\$ milhões, exceto quando indicado



- Terreno
- Permuta Financeira
- Obra (Custo Raso + BDI)
- Incorporação
- Vendas e Marketing
- Impostos (PIS/COFINS e Tarifas)

Abertura dos Custos por Status¹

Em R\$ milhares, exceto quando indicado



R\$42.941 mil
Custo Total

R\$12.796 mil
Custo Incorrido

R\$30.145 mil
Custo a Incorrer

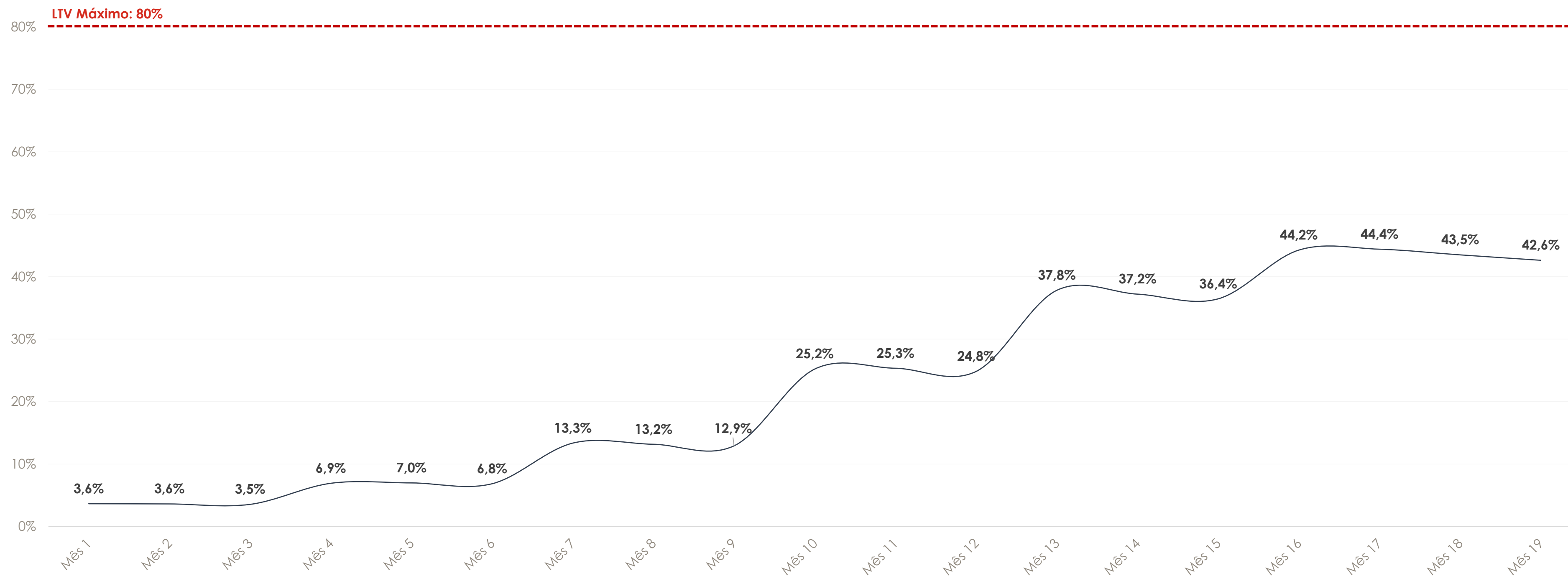
1. As escalas utilizadas no gráfico acima meramente referenciais.
Fonte: Piimo.

Sobre o Empreendimento Euzébio

Previsão do *Loan to Value* ("LTV")



$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor do CRI}^3}{\text{(Carteira de Recebíveis Trazida a Valor Presente}^{1,2})}$$



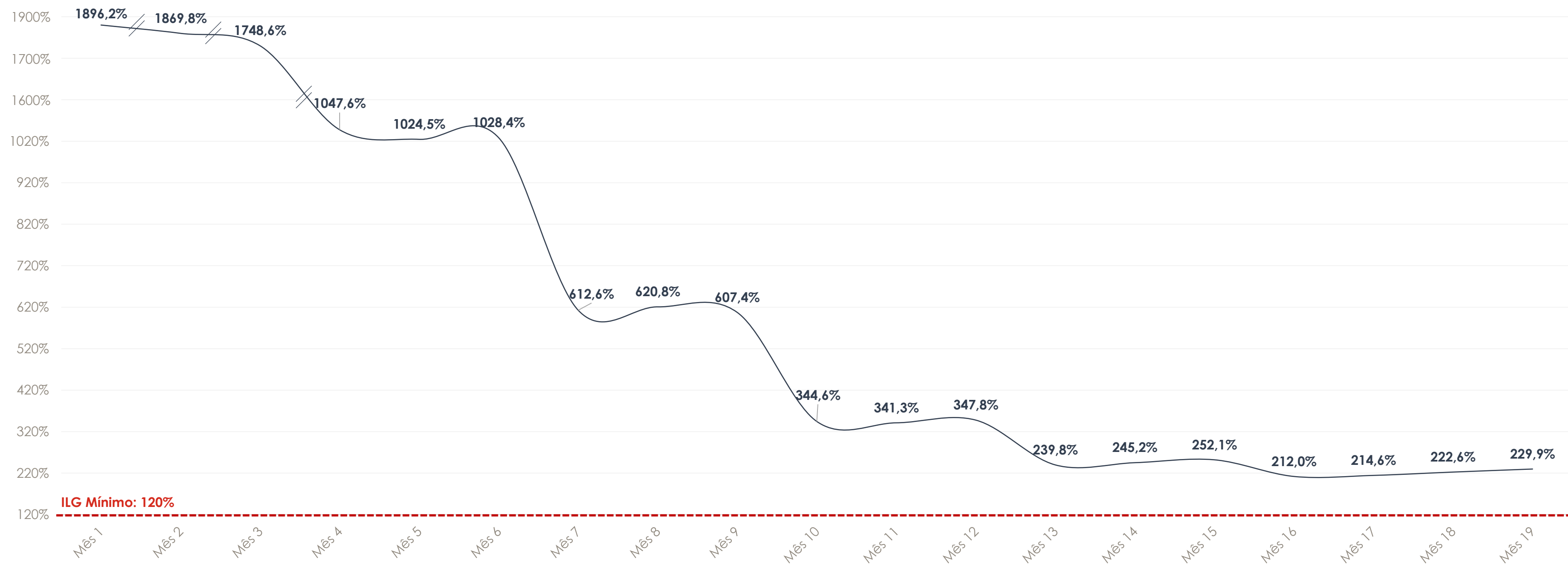
1. Considera apenas o fluxo até o início dos repasses, que ocorre entre os meses 20 ao 23 da operação.
2. Para efeito de cálculo, não foram considerados os avais nem o fundo de reserva (suficiente para arcar com três meses de pagamentos de juros).
3. Considera o Saldo Devedor do CRI conforme cronograma de chamadas de capital.

Sobre o Empreendimento Euzébio

Previsão do Índice de Liquidez de Garantia ("ILG")



$$ILG = \frac{\text{(Carteira de Recebíveis Trazida a Valor Presente^{1,2})}}{\text{Saldo Devedor do CRI³ + Valor Remanescente de Obras}}$$



1. Considera apenas o fluxo até o início dos repasses, que ocorre entre os meses 20 ao 23 da operação.
 2. Para efeito de cálculo, não foram considerados os avais nem o fundo de reserva (suficiente para arcar com três meses de pagamentos de juros).
 3. Considera o Saldo Devedor do CRI conforme cronograma de chamadas de capital.
 Nota: As escalas utilizadas no gráfico acima meramente referenciais.



4. Fatores de Risco

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Emitente aos Coobrigados e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, às Garantias e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Emitente e/ou os Coobrigados. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas no Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Emitente, sobre os Coobrigados e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza 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 ou da Emitente ou dos Coobrigados, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula 20 como possuindo também significados semelhantes.

A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Emitente e dos Coobrigados.

Riscos da Operação de Securitização e Regime Fiduciário

Risco relacionado ao caráter de “operação estruturada” da Emissão, sujeita a um complexo arranjo de contratos.

A Emissão dos CRI é uma operação estruturada, de forma que 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. A complexidade da estrutura, cumulada com a pouca maturidade, a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá, em situações de stress, implicar em perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco relacionado à inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

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

Risco relacionado a desconsideração do Patrimônio Separado e comprometimento do regime fiduciário sobre os créditos dos CRI, em virtude de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, 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”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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 seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, os Créditos Imobiliários, inclusive os recursos decorrentes da execução das Garantias, 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 titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado, e os valores poderão ser insuficientes para o pagamento integral da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores, o que afetará adversamente o retorno dos CRI e gerar perdas aos Titulares de CRI.

Risco relacionado à insuficiência do Patrimônio Separado constituído sobre os Créditos Imobiliários

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários, não contando com qualquer coobrigação da Emissora. Considerando que o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, o inadimplemento dessas obrigações pela Emitente e Coobrigados 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. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora impactará negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, afetando, conseqüentemente, o retorno dos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI, ou execução das Garantias. Em caso de não pagamento ou pagamento parcial pela Emitente e Coobrigados dos Créditos Imobiliários, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores e não estará obrigada a arcar com os valores devidos no âmbito da Emissão, o que poderá impactar os Titulares de CRI.

Riscos dos CRI e da Emissão

Riscos Gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Emitente e para os Coobrigados, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Emitente, dos Coobrigados e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Emitente, dos Coobrigados e de suas controladas e, conseqüentemente, suas condições econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão, inclusive, sem limitação, do Termo de Emissão e das Garantias podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Fatores de Risco

Risco de concentração de devedor

O risco de crédito dos Créditos Imobiliários é 100% concentrado na Emitente e no seu grupo econômico, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Emitente.

O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Termo de Emissão pela Emitente e pelos Coobrigados, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Todos os riscos aplicáveis à Emitente e Coobrigados, seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos poderão influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. A materialização de tais riscos e a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Emitente e sua capacidade de pagamento 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, gerando perdas aos Investidores.

Risco de crédito e de deterioração da situação financeira e patrimonial da Emitente e dos Coobrigados

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Emitente e/ou pelos Coobrigados, dos Créditos Imobiliários, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Emitente e dos Coobrigados, os quais podem ser afetados pela situação patrimonial e financeira da Emitente, dos Coobrigados e/ou de algumas das sociedades que compõem seu grupo econômico.

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Emitente e dos Coobrigados em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que, caso se materializem, venham a reduzir de forma relevante a capacidade de fazer frente às obrigações assumidas no âmbito da Emissão e da Oferta, causando prejuízos aos investidores.

Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI em decorrência (a) da adesão à Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, (b) do vencimento antecipado das Notas Comerciais (c) da realização de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais; ou (d) do Evento de Indisponibilidade da Taxa DI.

Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado, sendo que os Investidores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Adicionalmente, em caso de resgate antecipado de parte dos CRI, em razão de adesão parcial à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a negociação dos CRI remanescentes no mercado secundário poderá ser adversamente afetada.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na liquidação do Patrimônio Separado, inclusive com a assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Notas Comerciais, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Risco relacionado ao resgate antecipado dos CRI em caso de evento de indisponibilidade da Taxa DI

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção ou de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou às Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, deverá ser convocada Assembleia Especial de investidores de CRI para deliberar sobre a taxa substitutiva.

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI, as Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI serão objeto de resgate antecipado. Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado.

Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, afetando negativamente a liquidez e as condições de negociação dos CRI no mercado secundário.

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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, inclusive em virtude da potencial conversão em lei da Medida Provisória 1.303, de 11.6.2025 ("MP 1.303/25") (a qual estabelece que os rendimentos de CRI emitidos a partir de 2026 estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 5%), assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de 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 e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que a Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso imputável à Emitente nos termos do Termo de Emissão. Atualmente, existem diferentes discussões no Congresso Nacional que objetivam implementar alterações nas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais, como, por exemplo, a MP 1.303/25. Não é possível prever como ou quando essas discussões serão concluídas, tampouco os impactos que serão gerados sobre os CRI e os Titulares de CRI.

Fatores de Risco



Risco de interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser objeto de discussão pela Receita Federal do Brasil e alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Risco de origem e formalização dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI

O lastro dos Créditos Imobiliários é formado pelas Notas Comerciais. Fraudes, erros ou falhas na formalização do Termo de Emissão, escrituração das Notas Comerciais e custódia do Termo de Emissão, entre outros, podem afetar adversamente a Emissão. Os CRI devem ser e permanecer vinculados aos Créditos Imobiliários previamente à emissão, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Problemas na vinculação ou manutenção dessa vinculação aos CRI podem atrasar ou inviabilizar o atendimento de formalidades legais e regulamentares para a emissão dos CRI e impossibilitar processos de cobrança específicos. Tais situações podem gerar contestação da regular constituição do Termo de Emissão e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Emitente, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de descaracterização das Notas Comerciais como crédito imobiliário que lastreia os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Emitente, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não há como garantir que não ocorrerá a descaracterização da finalidade das Notas Comerciais, por conseguinte, do regime jurídico e tributário aplicável ao lastro dos CRI, em decorrência da qual medidas punitivas poderão ser aplicadas, dentre as quais se destacam a cobrança de tributos, encargos, custos ou multas, que incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, sobre as Notas Comerciais, os Créditos Imobiliários, os CRI ou, ainda, a cobrança de qualquer outra despesa, custo ou encargo, a qualquer título e sob qualquer forma, relacionados as Notas Comerciais ou aos Créditos Imobiliários, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos em tal ocasião, gerando custos financeiros não previstos e perdas aos Investidores.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder da Oferta poderá decidir pela não continuidade da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as Ordens de Investimento e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Emitente e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Risco de falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez 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 estes decidam pelo desinvestimento.

Adicionalmente, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, tendo em vista que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de público-alvo previstas no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, no artigo 51, §2º da Resolução CVM 60, e no artigo 86, inciso II da Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Não há qualquer garantia de que o Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, podendo a alienação dos CRI causar prejuízos ao seu titular.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores de CRI são aprovadas em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e, (ii) em segunda convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem qualquer número, 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 de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e aprovações das deliberações de Assembleias Especiais de Investidores de CRI poderão ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Risco relacionado à inexistência de limites de concentração de Investidor e titularidade de posição minoritária dos Titulares dos CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de CRI em quantidade suficiente para deliberar, isoladamente, pelas matérias objeto de deliberação pelos Titulares de CRI, contrariando interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária. Adicionalmente, a titularidade dos CRI por um ou poucos Investidores poderá impactar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Risco relacionado 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, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na 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 do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber o pagamento integral da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI.

Risco de Descasamento entre a Taxa DI a ser utilizada e a data de pagamento dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que o valor que seria devido caso a Taxa DI utilizada para o cálculo da Remuneração fosse a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.

Fatores de Risco



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, na qualidade de 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, em uma eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% 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 de CRI juros remuneratórios inferiores à atual remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Riscos relacionados a prestadores de serviços dos CRI

A Emissora conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de liquidação, banco depositário, custodiante, dentre outros. Caso qualquer destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, recuperação judicial, extrajudicial, intervenção ou eventos de natureza similar, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. As atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. A substituição de referidos prestadores de serviços pode não ser bem-sucedida, bem como resultar em custos adicionais aos Titulares de CRI, impactando adversamente os resultados da Emissão e o retorno do investimento dos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à guarda digital dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda digital dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio desses documentos poderá dificultar processos de comprovação e cobrança de valores devidos no âmbito dos CRI, inviabilizar causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Nesses casos, caso assim deliberado em Assembleia Especial de Investidores de CRI pelos Titulares de CRI, a Securitizadora poderá se valer de procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para ressarcimento de prejuízos, por conta e ordem do patrimônio Separado, o que poderá gerar custos adicionais aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O capital social da Emissora era, na data-base de 25 de maio de 2025, de R\$84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos) integralizados. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos 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.

Risco relacionado à ausência de classificação de risco dos CRI

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

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os potenciais adquirentes não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Emitente de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais Investidores, afetando a colocação e reduzindo a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Riscos relacionados à não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Emitente e Coobrigados, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à manutenção de recursos na Conta do Patrimônio Separado

Os recursos retidos pela Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas que poderão não ter o retorno semelhante ao das Notas Comerciais, o que poderá resultar em descasamento entre o valor devido à Emitente pelo Preço de Integralização ou, conforme o caso, aos Titulares de CRI em razão de resgate antecipado. Caso o Patrimônio Separado, incluindo os recursos mantidos a título de Fundo de Despesas, não sejam suficientes para arcar com essa diferença, os Titulares de CRI poderão incorrer em custos e perdas financeiras não esperadas.

Risco relacionado à inexistência de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA

A Oferta dos CRI será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, de forma que as informações prestadas e os documentos da Emissão e da Oferta não foram objeto de análise pela CVM, com dispensa de elaboração de prospecto, lâmina e documento de aceitação, por ser direcionada exclusivamente a Investidores Profissionais. Adicionalmente, a Emissão dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Emitente e pelos Coobrigados não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito automático, a Oferta não será registrada na ANBIMA.

Fatores de Risco

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Emitente, os Coobrigados e suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário, e (ii) a Oferta não conta com prospecto, lâmina e documento de aceitação, não existindo documentos de *disclosure* de informação da Emitente e dos Coobrigados.

Adicionalmente, a CVM poderá, após a Oferta, fazer eventuais exigências, demandar alterações e até determinar o cancelamento da Emissão, o que poderá afetar os Titulares de CRI.

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

A auditoria jurídica realizada na Emissão de CRI teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora, à Emitente, aos Coobrigados e ao Empreendimento Imobiliário. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Emissora, da Emitente, dos Coobrigados e do Empreendimento Imobiliário e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, podendo existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento de tais entidades e, conseqüentemente, afetem negativamente o pagamento dos CRI.

Risco relacionado à ausência de processo de diligência legal (due diligence) das informações do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

O Formulário de Referência da Emissora não é incorporado ao Termo de Securitização e não foi objeto de diligência legal para fins desta Oferta, não sendo emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. As informações fornecidas no formulário de referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, gerando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco relacionado à inexistência de registro de companhia aberta da Emitente

A Emitente não é registrada perante a CVM e, portanto, não tem obrigações de elaboração de formulário de referência e disponibilização de informações recorrentes e eventuais na forma da regulamentação da CVM. Em razão disso, o investidor não terá acesso ao mesmo tipo de informação que teria, caso o investimento fosse realizado em certificados de recebíveis cujo devedor fosse uma sociedade por ações com registro perante a CVM, o que poderá implicar em dificuldades na negociação dos CRI no mercado secundário e dificultar o acompanhamento das atividades e condições, inclusive financeiras, de tais entidades.

Risco relacionado à não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras da Emissora e da Emitente

No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Emitente, conforme o caso. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora e da Emitente, quanto às informações financeiras de tais sociedades poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores quanto à situação financeira da Emissora e da Emitente. Divergências e inconsciências nas informações financeiras da Emissora e Emitente podem ter impactos na capacidade financeira de tais entidades, prejudicando o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Risco relacionado à não implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição

O cumprimento das obrigações relacionadas à colocação das Notas Comerciais está sujeito ao atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O não atendimento de uma ou mais condições precedentes, sem a renúncia pelo Coordenador Líder, ensejará a não realização dos melhores esforços de colocação e caracterizará modificação da Oferta, podendo, em caso de rescisão deste Contrato, e observado o disposto no artigo 58 da Resolução CVM 160, resultar no cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, as intenções de investimentos eventualmente apresentadas serão automaticamente canceladas. Não há qualquer garantia de que

existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado e a Emissora, a Emitente e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

Risco de Cancelamento da Oferta

Caso não tenha sido alcançada a colocação do Valor Total da Emissão, a Oferta será cancelada e todos os atos de aceitação serão revogados, sendo que Coordenador Líder, juntamente com a Securitizadora, deverão comunicar os Investidores Profissionais sobre o cancelamento da Oferta. Nesse caso, as intenções de investimentos eventualmente apresentadas serão automaticamente canceladas. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado e a Emissora, a Emitente e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, em função de condições objetivas de mercado, descritas no Termo de Securitização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário entre Investidores, poderão ser negociados com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados às Garantias

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

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

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

Riscos relacionados à Emitente e aos Coobrigados

Os riscos a seguir descritos relativos à Emitente e aos Coobrigados podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Emitente e dos Coobrigados. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Emitente e aos Coobrigados devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na capacidade da Emitente e Coobrigados de cumprir com as obrigações decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

Riscos relacionados à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emitente

A Emitente está sujeita a eventos de falência e, conforme aplicável, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emitente, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e, conforme aplicável, operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emitente de honrar as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI.

Fatores de Risco

Capacidade da Emitente e dos Coobrigados de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Emitente ou dos Coobrigados de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Emitente e pelos Coobrigados podem comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Emissão, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Riscos Relacionados à Emissora

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores. Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) 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. Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

A Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal

qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

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

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição - Fatores de Risco" e "4.2 Descrição - Riscos de mercado". Para tanto, favor acessar www.cvm.gov.br e, neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "Informações da Securitizadora", em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.", em "Categoria" selecionar "Informes Periódicos" e em "Tipo" selecionar "Formulário de Referência - Estruturado".

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Emissora, da Emitente, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Emissora, da Emitente, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora e a Emitente podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como corona vírus (COVID-19), o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações da Emissora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Emissora, a Emitente e os Coobrigados. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Emissora e a Emitente ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Emissora, da Emitente e dos Coobrigados, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora, a Emitente e os Coobrigados podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente. Mudanças materiais nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos podem afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Emissora, pela Emitente e pelos Coobrigados, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI.

Fatores de Risco

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Emitente e dos demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Emitente, dos Coobrigados e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Emitente, dos Coobrigados e dos demais participantes da Oferta, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Emitente e pelos Coobrigados e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Política Monetária Brasileira

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Emitente, da Emissora, dos Coobrigados e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora, da Emitente e dos Coobrigados, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que poderá afetar negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e dos CRI.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de

mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, como os CRI.

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

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, 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 a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive 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 Emitente, a Emissora, os Coobrigados, e sobre os devedores de financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Emitente, dos Coobrigados e dos devedores dos financiamentos imobiliários. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emitente, a Emissora e os Coobrigados, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Emitente e dos Coobrigados, impactando, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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, o que, conseqüentemente, impactará o mercado e as taxas de juros aplicáveis a títulos e valores mobiliários, podendo influenciar a marcação a mercado dos CRI e o horizonte de investimentos dos investidores.

Risco relativo à impossibilidade de precificação dos Direitos Creditórios Recursos

Em razão dos Direitos Creditórios Futuros (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) consistirem em direitos creditórios a performar ou direitos creditórios futuros, não é possível precificar o valor dos Direitos Creditórios Futuros (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária). Desta forma, não há como assegurar que na eventualidade de excussão dos Direitos Creditórios Futuros (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Nesta hipótese, pode não haver recursos suficientes para o pagamento dos CRI, ensejando perdas aos Titulares dos CR.

Fatores de Risco



A Emissora, a Emitente e os Coobrigados estão sujeitos à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Emissora, da Emitente e dos Coobrigados

A Emissora, a Emitente e os Coobrigados estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Emissora, da Emitente e dos Coobrigados de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Emissora, a Emitente e os Coobrigados estão expostos também a outros riscos, entre os quais:

- (i) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;
- (ii) risco de renegociação ou alteração dos contratos e das normas e tarifas de importação, exportação e transporte existentes;
- (iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;
- (iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;
- (v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e
- (vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Emissora, a Emitente e os Coobrigados atuam ou em outros mercados para os quais a Emissora, a Emitente e os Coobrigados pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Emitente e/ou dos Coobrigados de realizar os pagamentos decorrentes do Termo de Emissão, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

O conflito militar entre a Rússia e a Ucrânia pode ter um efeito significativo na economia global, em determinados preços de materiais e de commodities e nos negócios da Emitente .

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e rupturas, à medida que o conflito militar entre a Rússia e a Ucrânia se desenrola, após a invasão da Ucrânia pela Rússia, em 24 de fevereiro de 2022. Esse conflito militar e o efeito das sanções econômicas dele resultantes impostas à Rússia e a certos cidadãos e empresas russos poderiam ter um efeito negativo na economia global e são altamente incertos e difíceis de prever. Em consequência disso, muitas entidades fora da região podem ser afetadas negativamente pelo aumento dos preços de commodities como petróleo, gás e trigo, ou por uma potencial desaceleração da economia global. A ocorrência de interrupções em empresas de grande porte pode originar questões de liquidez para certas entidades e pode também ter impactos subseqüentes na qualidade de crédito de alguns fornecedores. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Emitente podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas às Notas Comerciais.

Guerra em Israel pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira.

O conflito armado em curso entre grupos militantes palestinos liderados pelo Hamas e Israel começou em 7 de outubro de 2023, com uma ofensiva surpresa coordenada contra Israel. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamas contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamas um dia depois.

O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia.

ANDBANK /

Private Bankers

Rodolfo Tavares Filho

rodolfo.tavares@andbank.com.br

Thaís Teixeira

thais.teixeira@andbank.com.br

Gustavo Blanc Teixeira

gustavo.teixeira@andbank.com.br

São Paulo

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.179 9º
andar - Jd. Paulistano
CEP: 01452-000 - São Paulo - SP
+55 11 3095 7070
abib@andbank.com.br

Andorra

C/ Manuel Cerqueda I Escaler, 6 AD 700
Escaldes - Engordany - Andorra
T.+376 873 300
comunicacio@andbank.com