

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 SÉRIES,
DA 134ª SÉRIE DA OPEA SECURITIZADORA S.A

No montante total de, inicialmente,

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Classificação Preliminar de Risco: “AAA(EXP)sf(bra)” atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIGS9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIGT7

Classificação ANBIMA: “Corporativo”, “Concentrado”, “Shopping e lojas” e “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”.

Devedora

ALIANSC
SONAE + brMalls

Emissora

o pea

Coordenador Líder

bradesco bbi

Coordenadores

XP investment
banking

Itaú BBA



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Capa do Prospecto



Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado exclusivamente com a finalidade informativa para servir de suporte para as apresentações relacionadas à oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Opea Securitizadora S.A. (“**Oferta**”, “**CRI**” e “**Securitizadora**”, respectivamente), que serão distribuídos publicamente pelo Banco Bradesco BBI S.A. (“**Coordenador Líder**”), pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**XP Investimentos**”) e pelo Banco Itaú BBA S.A. (“**IBBA**” e em conjunto com a XP Investimentos e Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme redação em vigor, sob o rito de registro automático de distribuição e regime de garantia firme, a investidores qualificados, conforme definido na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme redação em vigor, com lastro em debêntures de emissão da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (“**Aliansce**” ou “**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”), com base em informações prestadas pela Aliansce aos Coordenadores e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos da Oferta, que conterá informações detalhadas a respeito dos CRI, bem como as declarações e obrigações da Aliansce. As informações contidas nesta apresentação estão sujeitas a alterações.

Os Coordenadores e seus representantes não prestam julgamento sobre a qualidade da Aliansce e dos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição dos CRI. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento nos CRI. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos CRI, as informações contidas no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta.; Os Investidores deverão tomar a decisão de seguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus próprios objetivos de investimento, nível de sofisticação, perfil de risco e seus próprios consultores e assessores. Para tanto, deverão, por conta própria ter acesso a todas as informações que julgarem necessária à tomada de decisão de investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR, CONFORME ELENCADOS A PARTIR DO SLIDE 24 DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO (“FATORES DE RISCO”). ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À ALIANSCE, À SECURITIZADORA E AOS PRÓPRIOS CRI OBJETO DA OFERTA.

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

Este material não deve ser compartilhado com terceiros. Este Material Publicitário não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da Aliansce, da Securitizadora e dos Coordenadores. Material Publicitário não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como: jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na internet ou em estabelecimentos abertos ao público.

O investimento nos CRI é um investimento de risco e não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresa do setor da Aliansce; e/ou (iii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, e dos CRI, dos riscos relacionados à Oferta, aos CRI, à emissão e à Devedora. O Termo de Securitização e o Prospecto poderão ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, da Securitizadora, da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à Emissão e aos CRI que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA DEVEDORA, DA SECURITIZADORA OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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



1. A EMPRESA

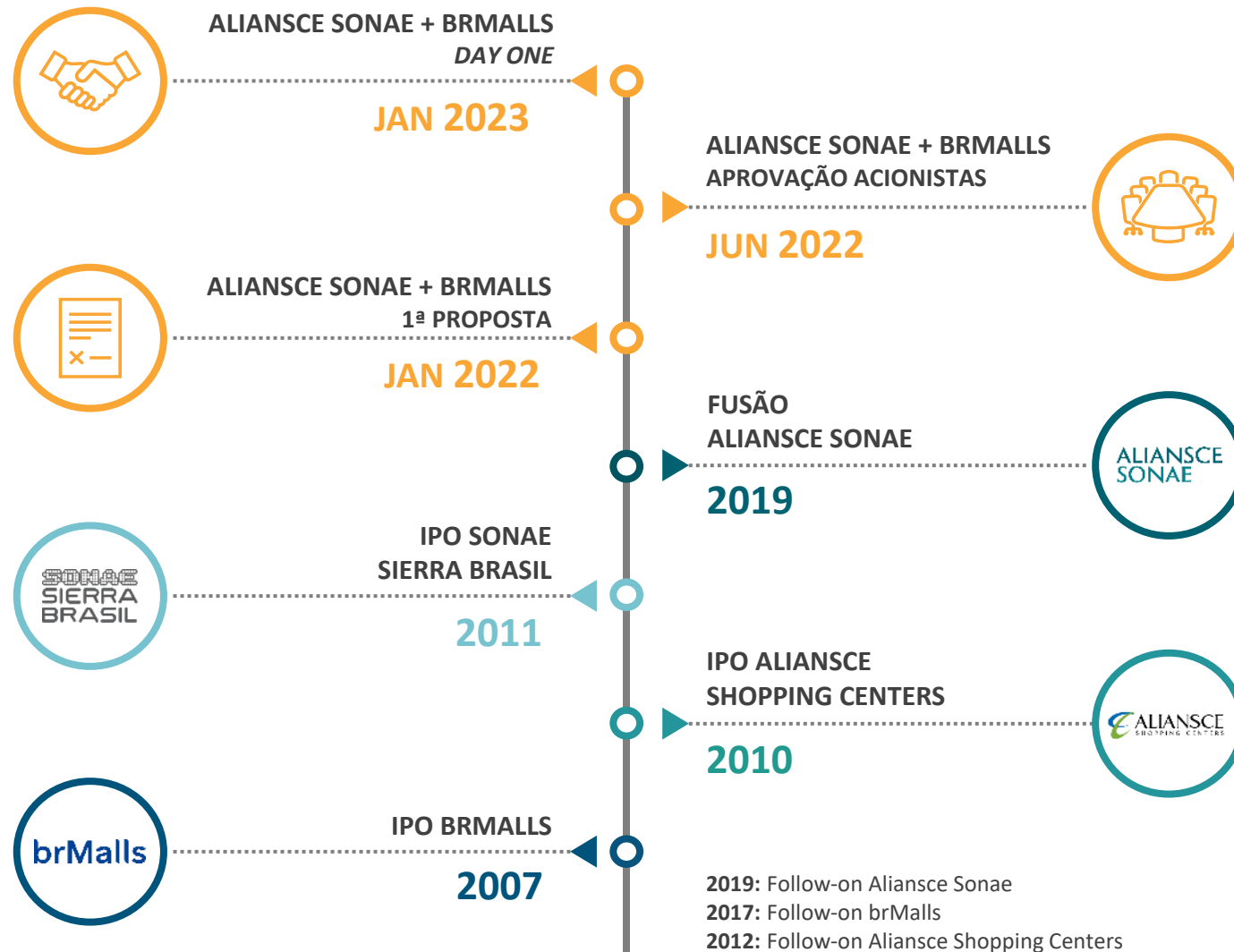
LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 109 do Prospecto

ALIANSCCE
SONAE + brMalls

LINHA DO TEMPO ALIANSCCE SONAE + BRMALLS



Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023.
Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>

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

Única companhia do setor de shopping centers listada no segmento Novo Mercado, B3

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Mandato unificado até AGO 2024

9 membros

Membros efetivos

Renato Rique
Peter Ballon
Marcela Drigo
Fernando Oliveira
Volker Kraft
Claudia Lacerda

Membros efetivos independentes

Luiz Paes de Barros
Luiz Quinta
Vitor Marques

DESTAQUES DE GOVERNANÇA



Uma ação = um voto

Todos os acionistas votarão em todas as deliberações de assembleias



Criação de novo Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos estatutário, com maioria de membros independentes



Corporation, com acionistas de referência

COMITÊS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Comitê de Auditoria e
Gestão de Riscos

Comitê de Inovação e
Transformação Digital

Comitê de Investimentos

Comitê de Remuneração

Comitê de Ética e ESG

Comitê de Indicação

Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GOVERNANÇA CORPORATIVA

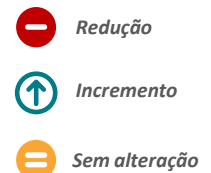
Página 110 do Prospecto



Única companhia do setor de shopping centers listada no segmento Novo Mercado, B3

	ALIANSCCE SONAE	BRMALLS	ALIANSCCE SONAE + brMalls	GOVERNANÇA PARA ACIONISTAS MINORITÁRIOS
ESTRUTURA DE CONTROLE	Acionistas Controladores	Corporation	Corporation	↑
LIMITAÇÃO EM VOTAÇÕES	Não há	25%	25%	↑
POISON PILL: GATILHO	30%	25%	25%	↑
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	7 Membros	7 membros	9 membros	↑
MAIORIA DE MEMBROS INDEPENDENTES	Não	Sim	Sim	↑
COMITÊS	5	3	6	↑
MANDATO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	1 Ano	2 Anos	1 Ano	↑
LISTAGEM	 1 Ação 1 Voto	 1 Ação 1 Voto	 1 Ação 1 Voto	=

Legenda:



Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Páginas 110 do Prospecto

ALIANSCESONAE + brMalls

DIAGRAMA DA DIRETORIA EXECUTIVA



RAFAEL SALES

CEO



LEANDRO LOPES

VICE-PRESIDENTE
DE NEGÓCIOS

*Equipe da Aliansce Sonae e brMalls agregando
experiência e conhecimento no time*



**VICENTE
AVELLAR**

OPERAÇÕES



**FELIPE
ANDRADE**

COMERCIAL



**DANIELLA
GUANABARA**

FINANCEIRA E RI



**LEONARDO
CID**

INOVAÇÃO E
TECNOLOGIA



**MARIO
OLIVEIRA**

DESENVOLVIMENTO
E NOVOS NEGÓCIOS



**MAURO
JUNQUEIRA**

INVESTIMENTOS
E M&A



**PAULA
FONSECA**

JURÍDICA



**RENATA
CORREA**

GENTE E
PERFORMANCE

Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 110 do Prospecto

ALIANSCESONAE + brMalls

ALCANCE NACIONAL

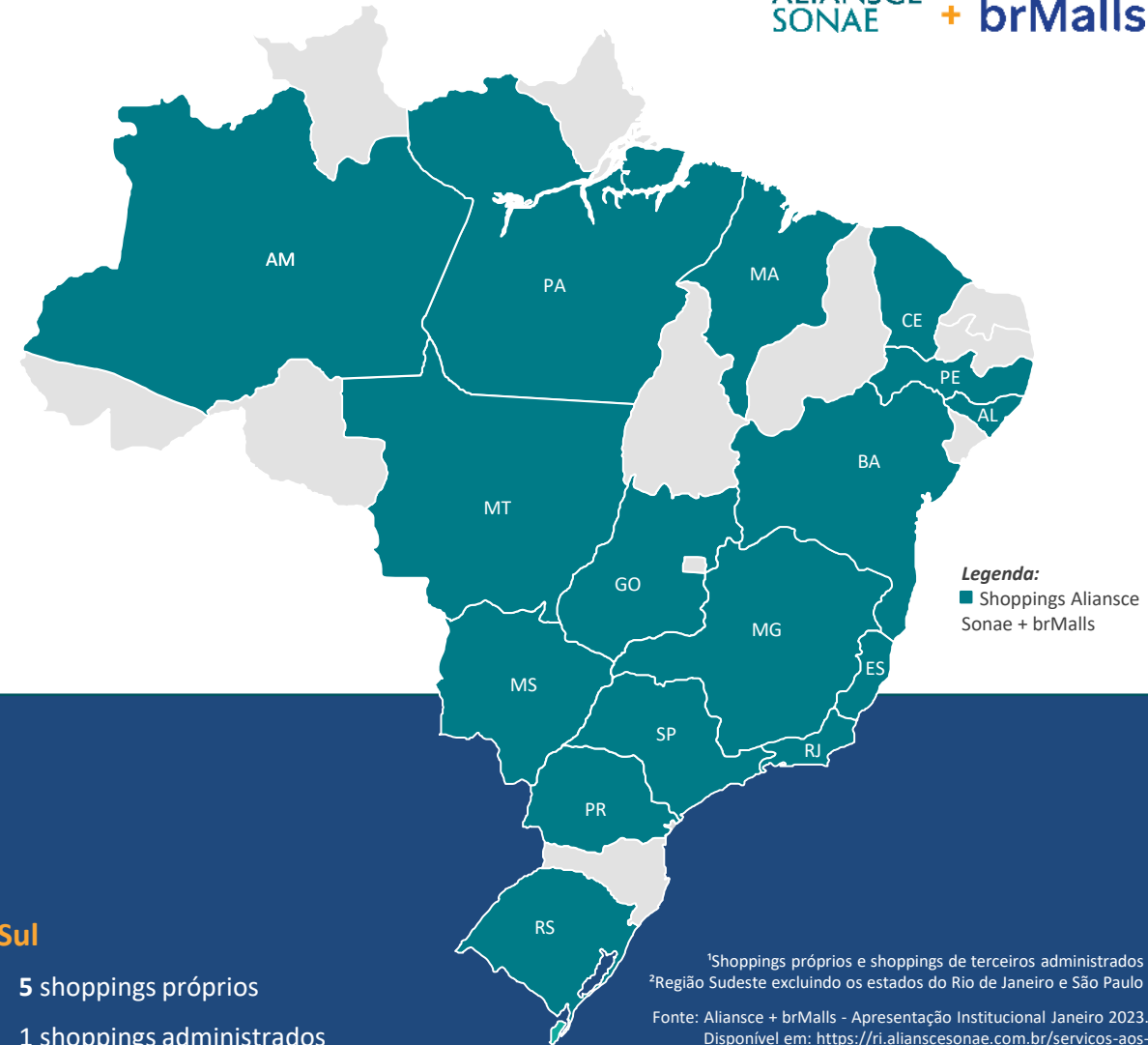
Presença significativa no território brasileiro

62
SHOPPINGS¹

2,5 milhões m²
ABL TOTAL¹

+11 mil
LOJAS

+60 milhões
VISITAS MÊS



Centro-Oeste

5 shoppings próprios
- shoppings administrados

Nordeste

6 shoppings próprios
3 shoppings administrados

Norte

4 shoppings próprios
- shoppings administrados

RJ

11 shoppings próprios
2 shoppings administrados

SP

16 shoppings próprios
2 shoppings administrados

Sudeste²

6 shoppings próprios
1 shoppings administrados

Sul

5 shoppings próprios
1 shoppings administrados

¹Shoppings próprios e shoppings de terceiros administrados

²Região Sudeste excluindo os estados do Rio de Janeiro e São Paulo

Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023.
Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 114 do Prospecto

ALIANSC
SONAE + brMalls

R\$40,0 bilhões

**VENDAS
TOTAIS¹**

R\$2,5 bilhões

**RECEITA
LÍQUIDA Gerencial**

R\$1,8 bilhão

EBITDA Aj.

R\$1,0 bilhão

FFO Aj.

Data referência: 3T22 LTM

¹Inclui vendas totais de shoppings administrados de terceiros.

Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESTRAVANDO VALOR ATRAVÉS DE INICIATIVAS FIGITAIS

Plataforma com soluções figitais

Página 115 do Prospecto

ALIANSCESONAE + brMalls



TECH PILARES ESTRATÉGICOS

Diversas iniciativas mapeadas em diferentes frentes:

ENGAJAMENTO
DO CONSUMIDOR

E-COMMERCE
SHOPPING DIGITAL

LOGÍSTICA

Alavancagem operacional

Com EBITDA Aj. de R\$1,8 bilhão¹, a Companhia possui recursos para continuar desenvolvendo soluções figitais de ponta

Sinergias

Valor a ser destravado por iniciativas figitais

¹Data referência: 3T22 LTM

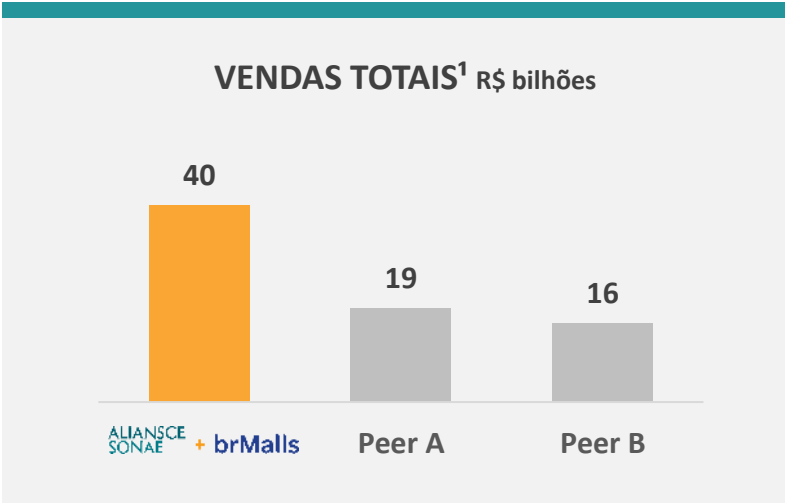
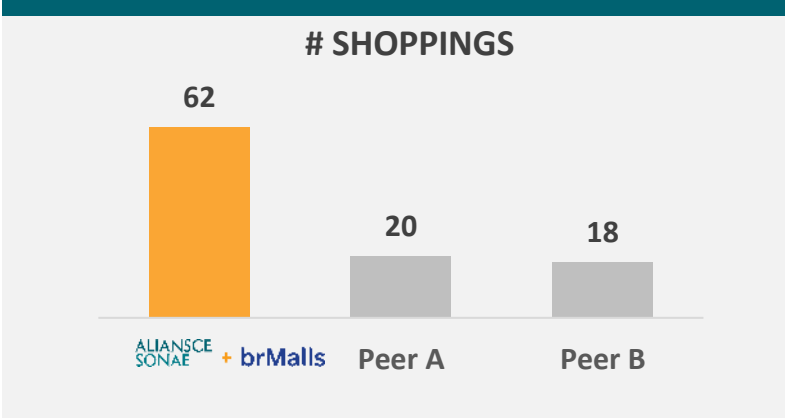
Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRESENÇA COMERCIAL SIGNIFICATIVA

	ALIANSC SONAE + brMalls	PEER A	PEER B
Renner	109	40	19
Arezzo &CO	103	38	44
Riachuelo	49	14	7
Grupo Soma	121	45	47
Centauro	48	14	6
Kopenhagen	80	17	14



Fonte: Informações das companhias

Notas: Número estimado de lojas: Renner +635 (3T21), Arezzo 894 (3T21 – incluindo lojas no exterior), Riachuelo 344 (3T21), Soma 1,052 lojas (3T21 – depois da aquisição da Hering, sendo 773 lojas Hering), Centauro 245 (3T21) e Kopenhagen +900

¹3T22 LTM. Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>

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

REFERÊNCIA EM SUSTENTABILIDADE

COMPROMISSO SUSTENTÁVEL

Signatária do Pacto Global da ONU

Planejamento ESG de Longo Prazo

Metas que devem ser adotadas pela Companhia até **2030**, e a neutralidade de carbono até **2040**

4 HUBS: Objetivos específicos de desenvolvimento



DIVERSIDADE E INCLUSÃO



BEM-ESTAR E DESENVOLVIMENTO HUMANO



COMUNIDADES E HÁBITOS SUSTENTÁVEIS



CONSERVAÇÃO AMBIENTAL



Projeto Leitura para Todos



BeGreen Fazendas Urbanas

ISE B3

A PRIMEIRA E ÚNICA COMPANHIA DO SETOR DE SHOPPING CENTERS A INTEGRAR A CARTEIRA ISE B3

Selecionada para compor a 18ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial, em vigor desde 2 de janeiro de 2023

Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/>

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



2. DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

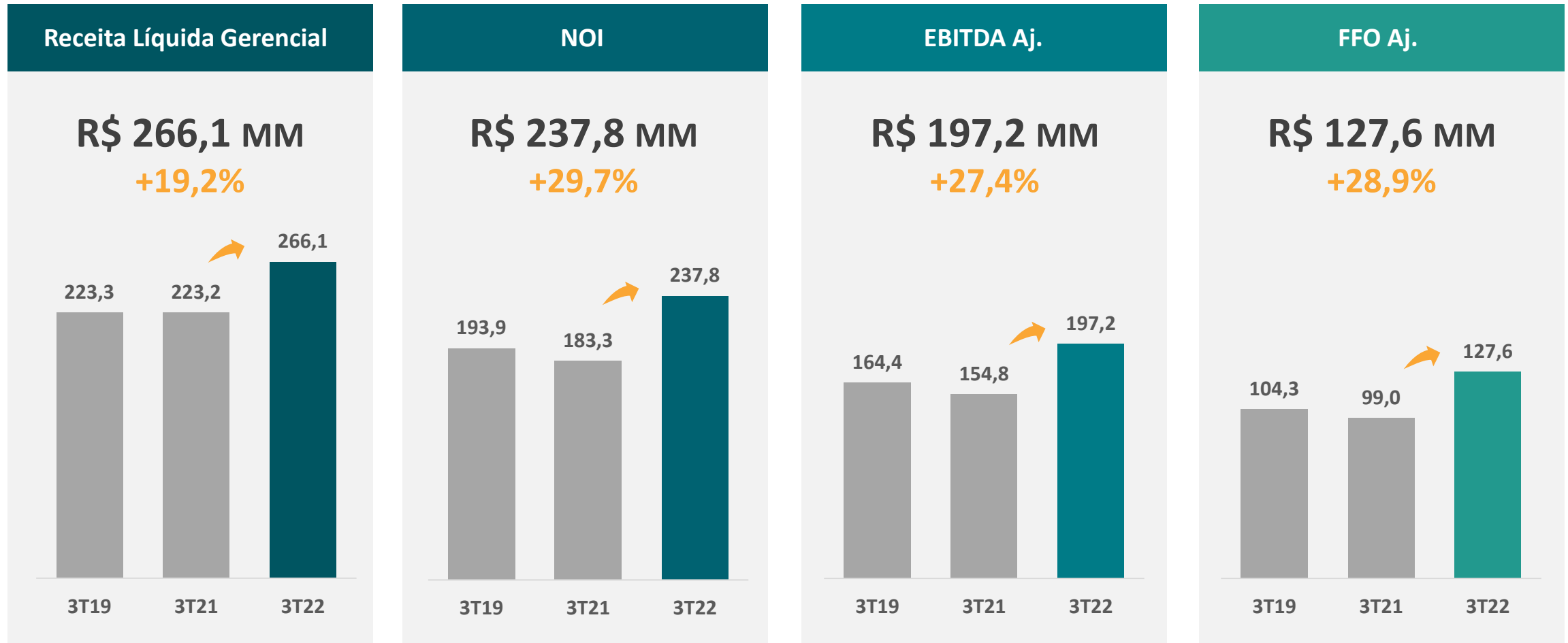
LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 116 do Prospecto

ALIANSCCE SONAE SNAPSHOT DO RESULTADO | 3T22 (INFORMAÇÕES GERENCIAIS – NÃO CONTÁBEIS)
em R\$ milhões

ALIANSCCE
SONAE + brMalls



Indicadores ex-ajuste aluguel linear líquido de impostos. Data ref. Δ: 3T22 vs. 3T21.

Fonte: Apresentação de Resultados - 3T22. Disponível em: <https://ri.aliانسcesonae.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 116 do Prospecto

ALIANSCCE
SONAE + brMalls

ALIANSCCE SONAE RELACIONAMENTO COM O LOJISTA

97,0%

Taxa de
Ocupação

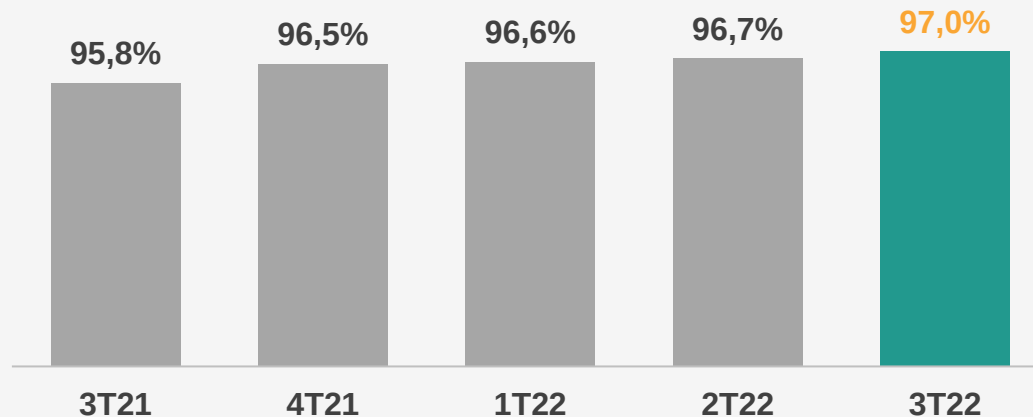
234

Contratos
Assinados¹

+36 mil m²

ABL
Contratada¹

EVOLUÇÃO TAXA DE OCUPAÇÃO



¹Inclui shoppings próprios e administrados de terceiros

Fonte: Apresentação de Resultados - 3T22. Disponível em: <https://ri.aliانسcesonae.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 117 do Prospecto

ALIANSCCE SONAE SNAPSHOT DO RESULTADO | 3T22 (INFORMAÇÕES GERENCIAIS – NÃO CONTÁBEIS)



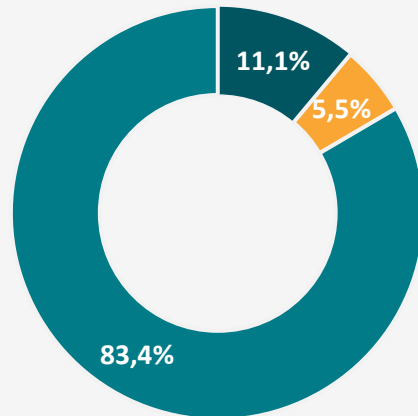
FLUXO DE CAIXA GERENCIAL (em R\$ milhões)



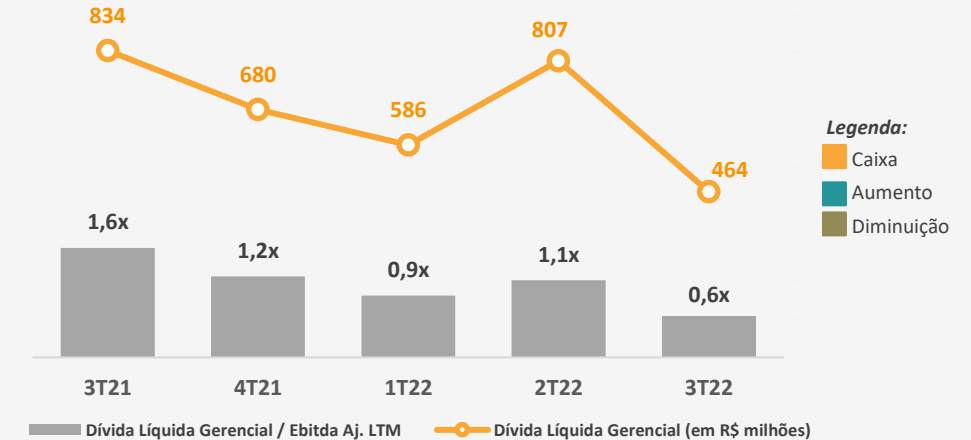
PERFIL DA DÍVIDA GERENCIAL

Indicadores (%)

- Pré-fixado
- Inflação
- CDI



DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL & ALAVANCAGEM



¹ Recebimento pela venda de Investimentos e Propriedade para Investimentos

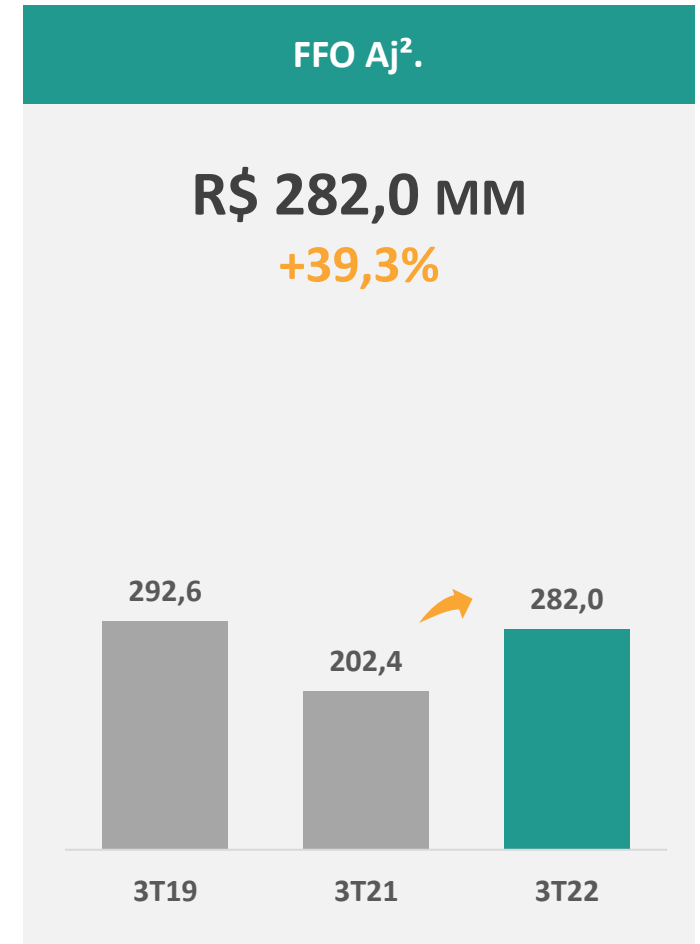
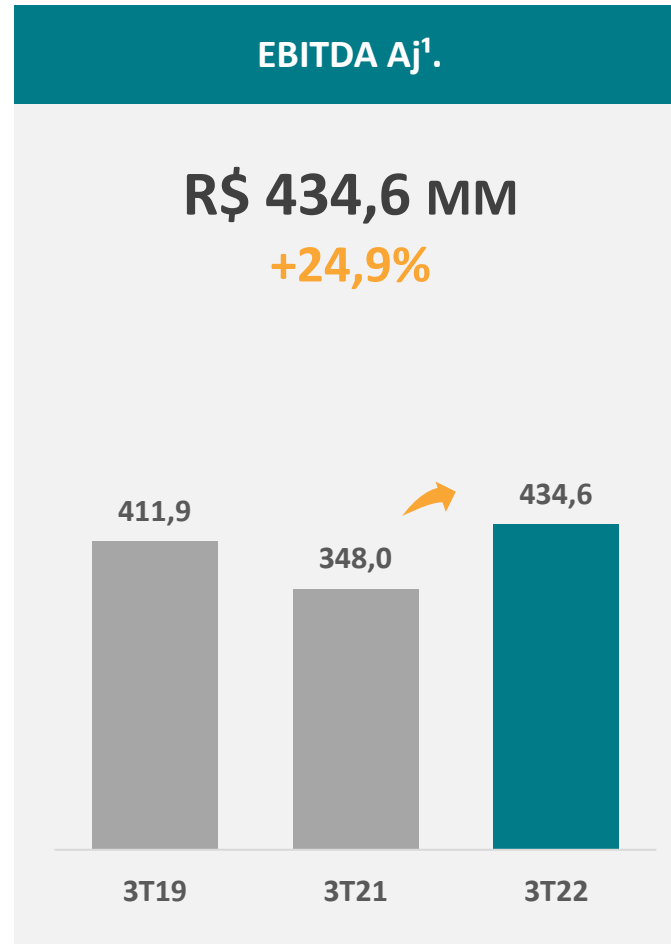
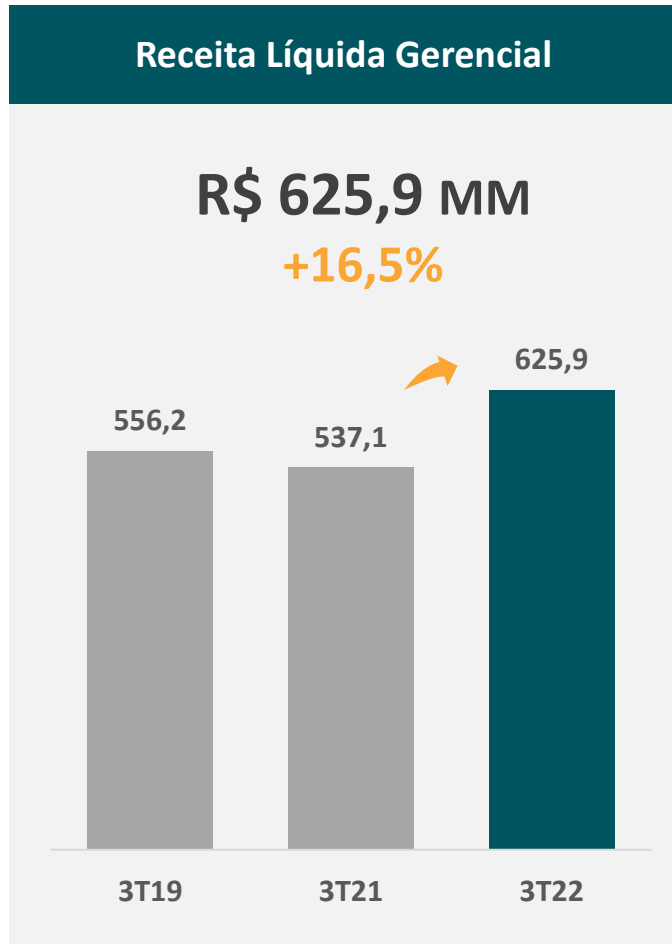
Fonte: Apresentação de Resultados - 3T22. Disponível em: <https://ri.aliانسcesonae.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INFORMAÇÕES COMBINADAS ALIANSCCE SONAE + BRMALLS | 3T22
(INFORMAÇÕES GERENCIAIS – NÃO CONTÁBEIS) em R\$ milhões

Página 117 do Prospecto



Data ref. Δ%: 3T22 vs. 3T21.

¹ Soma do Ebitda Ajustado divulgado brMalls + Ebitda Ajustado Aliansce Sonae + Plano de Incentivo de Longo Prazo Aliansce Sonae

² Soma do FFO Ajustado divulgado brMalls + FFO Ajustado Aliansce Sonae + Plano de Incentivo de Longo Prazo Aliansce Sonae

Fonte: Fundamentos e Planilhas – Aliansce Sonae e Fundamentos e Planilhas – brMalls.

Disponível em: <https://ri.alianscesonae.com.br/informacoes-financeiras/fundamentos-e-planilhas/>

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

IMÓVEL GARANTIA



BOULEVARD SHOPPING BELÉM

Inauguração: **Novembro/2009**

Endereço: **Av. Visc. de Souza Franco, 776 | Belém/PA**

ABL: **39.228 m²**

Lojas: **300 (8 âncoras)**

Em novembro de 2012 o empreendimento inaugurou sua primeira expansão. São 11 pavimentos, sendo seis pisos de lojas, praça de alimentação, alameda Express, restaurantes e praça de eventos, e sete pisos de garagem com 2.000 vagas de estacionamento.



Fonte: <https://boulevardbelem.com.br/sobre-o-shopping/>

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



3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Páginas 1 a 12 do Prospecto



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Oferta Pública:	Resolução CVM nº 160
Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Rito	Automático
Público Alvo:	Investidores Qualificados
Emissora:	Opea Securitizadora S.A
Devedora dos CRI:	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (“Aliansce”)
Lastro:	Debêntures emitidas pela Aliansce
Coordenador Líder:	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenadores:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Itaú BBA S.A.
Volume Total:	Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) , com possibilidade de ser aumentada em até 25% (“Lote Adicional”)
Regime de Colocação:	Garantia Firme de Colocação no Valor Total da Emissão, sem observar potencial lote adicional
Número de Séries:	2 (duas) Séries
Prazo e Vencimento:	1ª Série: 5 (cinco) anos 2ª Série: 7 (sete) anos
Amortização do Principal:	1ª Série: <i>bullet</i> 2ª Série: anual, a partir do 6º e 7º ano
Pagamento de Juros:	1ª Série: semestral 2ª Série: mensal
Remuneração Teto do Bookbuilding:	1ª Série: CDI + até 1,00% a.a. 2ª Série: CDI + até 1,20% a.a.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Páginas 1 a 12 do Prospecto



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Classificação Preliminar de Risco	"AAA(EXP)sf(bra)" atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda.
Destinação dos Recursos	- O reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão, já incorridos pela Emissora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à para construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários) e/ou expansão de empreendimentos imobiliários; - custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Emissora.
Garantias:	- Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Quotas, sob condição resolutiva, até o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.
Covenants	O vencimento antecipado não automático dos CRI será acionado, no caso da não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"): (a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes; (b) relação entre: - O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e - O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido, em ambas as séries, a partir do 30º mês, mediante pagamento de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente
Distribuição e Negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
Escrituração	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
Banco Liquidante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
Custodiante	Oliveira Trust S.A.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust S.A.

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 44 do Prospecto



CRONOGRAMA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista*
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	14/02/2023
2.	Início do <i>Roadshow</i>	14/02/2023
3.	Início do Período de Reserva	22/02/2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	12/03/2023
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13/03/2023
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM e Publicação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	17/03/2023
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	21/03/2023

*As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações.

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



4. FATORES DE RISCO

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

FATORES DE RISCO

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

(a) **Política Econômica do Governo Federal:** A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares de CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas. Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

(b) **Efeitos da retração no nível da atividade econômica:** Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras

(c) **Efeitos da Política Anti-Inflacionária:** Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

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

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

FATORES DE RISCO

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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

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

Riscos Relacionados à Emissora

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

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

(c) 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 capacidade de geração de resultado da Emissora e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

(d) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

FATORES DE RISCO

(e) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(f) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante dos CRI 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 em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(g) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(h) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 15.831.000,00 (quinze milhões e oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

(i) Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

(j) 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 no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(k) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora: O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, de forma, caso o investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o investidor poderá ser afetado negativamente.

(l) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

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

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados à Devedora

A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios: A Devedora pode não conseguir executar integralmente os seus projetos e estratégias de crescimento, por meio de crescimento orgânico, realização de expansões, aquisições de novos shopping centers ou até mesmo de participações adicionais em shopping centers onde já detém participações, com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições esperadas pela Devedora, o que pode causar à Devedora um efeito adverso. O crescimento da Devedora depende de diversos fatores e alguns desses fatores estão fora do controle da Devedora, como a oportunidade de aquisição de terreno ou ativos em condições favoráveis, aprovação de novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Devedora. A estratégia de negócio da Devedora está baseada, também, no crescimento do mercado em que opera. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Devedora não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, que poderá nos afetar de forma negativa. Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de portfólio de centros de compras e entretenimento da Devedora que congregam, no mesmo local, atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, que são precedidas por uma planificação técnica, fundamentada por estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que eles servem (“Shopping Centers”). A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento que exceda as expectativas da Devedora, o que pode afetar adversamente a supervisão dos negócios da Devedora e a qualidade dos seus serviços.

A estratégia de negócio da Devedora, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, aumento do preço de potenciais ativos, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre os atuais e futuros negócios da Devedora. Não há como a Devedora garantir que quaisquer das suas metas e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas ou que terão o resultado esperado e, ainda, a Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao portfólio existente da Devedora. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, suas características, público-alvo e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos negócios existentes da Devedora pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento dos seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para proteger a Devedora ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

A estratégia de negócio da Devedora, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, aumento do preço de potenciais ativos, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre os atuais e futuros negócios da Devedora. Não há como a Devedora garantir que quaisquer das suas metas e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas ou que terão o resultado esperado e, ainda, a Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao portfólio existente da Devedora. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, suas características, público-alvo e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos negócios existentes da Devedora pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento dos seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora. Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para proteger a Devedora ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shoppings Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora: Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da capacidade da Devedora em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais a Devedora tem participação e/ou administra. Condições adversas nas regiões em que a Devedora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade da Devedora aumentar o preço as suas locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso os shopping centers da Devedora não gerem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora:

- períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar em diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
- aumento dos tributos incidentes sobre as atividades da Devedora e as atividades dos locatários da Devedora;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- eventual descontinuidade da operação pelos parceiros da Devedora dos estacionamento dos Shoppings Centers da Devedora em decorrência da Devedora não conseguir absorver estas operações de forma imediata;

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

FATORES DE RISCO

- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora;
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico.

Adicionalmente, as “Lojas Âncoras” respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Devedora, que representam, por sua vez, a maior parte do total das receitas da Devedora. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas nos Shopping Centers da Devedora, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos Shopping Centers da Devedora ou afetar adversamente o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, diminuindo a receita com aluguéis da Devedora ou a capacidade de atrair consumidores para os lojistas da Devedora, o que pode causar efeito adverso nos resultados e condição financeira da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar a Devedora de maneira adversa: Lojas Âncoras, flagships e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos Shopping Centers da Devedora, atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. A Devedora pode não ser capazes de atrair e manter locatários como as Lojas Âncoras, flagships e megalojas, o que pode gerar deterioração da carteira de lojistas, impactar a taxa de ocupação, o fluxo de visitantes e a prospecção de novas lojas e, consequentemente, afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção: A Devedora continua a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. As atividades de desenvolvimento e construção da Devedora incluem os seguintes riscos:

- a Devedora pode não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais da Devedora;
- as taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- a Devedora pode não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- a Devedora pode não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- a Devedora pode atrasar o registro dos direitos relativos às suas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- a Devedora pode sofrer autuações e intervenções de agentes regulatórios e de fiscalização devido à complexidade do arcabouço regulatório;
- a Devedora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e
- a Devedora pode não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

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

FATORES DE RISCO

A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção: A Devedora continua a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. As atividades de desenvolvimento e construção da Devedora incluem os seguintes riscos:

- a Devedora pode não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais da Devedora;
- as taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- a Devedora pode não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- a Devedora pode não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- a Devedora pode atrasar o registro dos direitos relativos às suas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- a Devedora pode sofrer autuações e intervenções de agentes regulatórios e de fiscalização devido à complexidade do arcabouço regulatório;
- a Devedora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e
- a Devedora pode não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significam que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir o crescimento da Devedora e representar um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração da Devedora. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção em terrenos da Devedora pode afetar adversamente a Devedora. O desenvolvimento das atividades aqui referidas muitas vezes está sujeito à obtenção de licenças, alvarás e autorizações, conforme exigido pelos órgãos competentes, pelas autoridades municipais, estaduais e demais órgãos competentes. A não obtenção ou não renovação de tais licenças, alvarás ou autorizações pode acarretar sanções como multas ou interdição, o que poderá impactar adversamente nossas operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos seus Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos seus locatários e da capacidade da Devedora de manter altos níveis de ocupação: Os resultados financeiros e operacionais da Devedora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos pelos seus locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers da Devedora estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos shopping centers da Devedora como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades dos shopping centers da Devedora ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Devedora. Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais dependem da capacidade da Devedora de manter elevados níveis de ocupação. Em 30 de setembro de 2022, a Devedora detinha participação em 25 shopping centers, totalizando 728,5 mil m² de ABL própria e 1.086,4 mil m² de ABL total. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos shopping centers da Devedora, e a Devedora não pode garantir que será capaz de manter o seu nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

Os resultados operacionais da Devedora dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas: Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O resultado operacional dos Shopping Centers da Devedora depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos Shopping Centers da Devedora, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração da imagem da Devedora perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas pela Devedora ou mesmo catástrofes naturais fora do controle da Devedora, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, consequentemente, um efeito adverso na Devedora e em seus negócios. Caso as Lojas Âncoras venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, a Devedora poderá não ser capaz de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido, e com facilidade, tendo em vista que o processo de negociação com as Lojas Âncoras é mais complexo do que com as pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral (“Lojas Satélites”). Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, consequentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Capacidade Financeira da Devedora: A Devedora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Debêntures. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, provocando impacto no fluxo de recebimentos esperado pelos Titulares de CRI.

A Devedora depende em grande parte dos resultados das suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos: A capacidade da Devedora de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com as suas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros das suas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das obrigações da Devedora e para a distribuição de dividendos aos seus acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de suas controladas pode afetar o negócio da Devedora, a sua condição financeira ou os seus resultados operacionais.

A Devedora pode estar exposta a riscos financeiros relacionados a suas controladas e joint ventures: Devido à sua participação em controladas e joint ventures, a Devedora está exposta a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes da sua relação financeira e comercial com a suas controladas, bem como com os seus parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência dos parceiros da Devedora, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre a Devedora e os seus parceiros. Caso os parceiros da Devedora não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente o fluxo de caixa da Devedora. Adicionalmente, a Devedora compartilha o controle ou é acionista minoritária em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que a Devedora precise obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns dos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos interesses da Devedora e os parceiros da Devedora podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação das estratégias de negócios da Devedora. Além disso, as disputas entre os parceiros da Devedora e a Devedora podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam afetar adversamente a Devedora. Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, a Devedora pode ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta dos seus parceiros em determinados empreendimentos em comum.

Alguns dos Shoppings Centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias: Alguns de nossos Shopping Centers, tais como Shopping Grande Rio, Shopping Taboão, Bangu Shopping, Shopping da Bahia, Carioca Shopping, Boulevard Belo Horizonte, Shopping Caxias e Shopping Leblon, estão parcialmente onerados; e o Passeio das Águas Shopping está totalmente onerado, com alienações fiduciárias para garantir determinados financiamentos. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados pela Devedora poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis, caso as obrigações garantidas não sejam quitadas, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel pela Devedora.

O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência da sua estratégia de marketing: Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço/atendimento, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que não proporcionamos uma experiência consistentemente positiva, os negócios e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma negativa. O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade do mix de lojas e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se os concorrentes da Devedora fizerem investimentos mais significativos do que os realizados pela Devedora em marketing, e na atração de um mix de lojas, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos negócios da Devedora, afetando os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

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

FATORES DE RISCO

A Devedora depende da disponibilidade dos serviços críticos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e os seus resultados operacionais: Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos Shopping Centers da Devedora. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade da Devedora de prestar serviços. Adicionalmente, se a Devedora for responsável pela operação desses serviços públicos, seria obrigada a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores dos shopping centers da Devedora, o que pode gerar efeitos adversos para os seus negócios e resultados financeiros, bem como a sua reputação.

Aumentos no preço de matérias-primas, impostos, taxas e emolumentos poderão elevar os custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros: As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem, entre outros, concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas e tubulações. Adicionalmente, a Devedora também está sujeita a impostos, taxas e emolumentos cobrados por órgãos de registro, relacionados a seus imóveis e entidades. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, bem como dos impostos, taxas e emolumentos acima mencionados, poderão aumentar o custo de construção, manutenção e operação da Devedora, afetando adversamente o seu negócio.

Interrupção de insumos críticos (material de limpeza, materiais de manutenção) pode levar a interrupção da operação dos ativos: Os insumos críticos, como material de limpeza e materiais de manutenção, são essenciais para a operação contínua dos Shopping Centers da Devedora. Qualquer interrupção significativa desses insumos poderá afetar a capacidade de prestar serviços da Devedora.

O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do controle da Devedora, o que poderia resultar em danos significativos à imagem da Devedora e dos seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados: Os Shopping Centers da Devedora, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do controle da Devedora e da sua política de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, os quais poderiam causar danos contra os lojistas da Devedora, consumidores e visitantes, afetando seriamente a imagem da Devedora, seus negócios e a capacidade operacional dos Shopping Centers. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos pela Devedora, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita à responsabilidade civil e ser obrigada a recompensar as vítimas, o que poderia reduzir a margem de lucro e os resultados operacionais da Devedora.

Na eventualidade de algum dos Shopping Centers da Devedora estar envolvido em incidentes desta espécie, a Devedora pode ter os seus negócios e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou lastreados em dívida de emissão da Devedora, como é o caso dos CRI.

A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial das suas atividades, o que pode lhe afetar adversamente: A Devedora tem contratos com empresas terceirizadas, que proveem significativa quantidade de mão-de-obra para os seus Shoppings, tais como manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora poderá vir a ser considerada subsidiariamente responsável e, assim, ser obrigada a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Além disso, comportamentos antiéticos ou fraudulentos, ou corrupção por parte dos fornecedores de mão de obra podem afetar a Devedora de forma negativa. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício com a Devedora, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., na qualidade de emissora das Debêntures. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e de Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita pode afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

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

FATORES DE RISCO

A Emissão das Debêntures Poderá Representar Parcela Substancial da Dívida Total da Devedora: Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos o que poderá nos causar efeitos adversos: As apólices de seguro contratadas pela Devedora para os Shopping Centers da Devedora podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando a Devedora incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o Shopping Center e para a Devedora. A Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, a Devedora pode ser responsabilizada subsidiariamente pela não obtenção ou renovação das suas licenças e autorizações. Finalmente, a Devedora não pode assegurar que, no futuro, conseguirá renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

Caso os condomínios, nos quais a Devedora é condômina, não disponham dos recursos necessários para arcar com despesas de eventuais contingências, a Devedora pode ser obrigada a arcar com as mesmas: Em alguns dos Shopping Centers, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos Shopping Centers, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

A Devedora está sujeita a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias em virtude dos imóveis onde estão instalados os Shoppings Centers: Na qualidade de proprietária da maioria dos imóveis nos quais se encontram os Shopping Centers nos quais a Devedora tem participação, a Devedora está eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora está sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Os Shopping Centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência: Companhias de shopping centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e características do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos shopping centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os Shopping Centers da Devedora poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais os Shopping Centers da Devedora operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos Shopping Centers da Devedora em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, a Devedora poderá enfrentar dificuldades na renovação dos seus contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em seus Shopping Centers e a consequente redução do seu fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, a Devedora poderá sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores dos seus Shopping Centers, tais como telemarketing, lojas virtuais, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora: Em determinados Shopping Centers nos quais a Devedora possui participação parcial, a Devedora depende da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos da Devedora, podendo agir de forma contrária à política estratégica da Devedora e aos objetivos da Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações do seu interesse, a Devedora pode não conseguir implementar adequadamente os seus projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os administradores da Devedora mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

A captação de recursos adicionais por meio de uma oferta pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá diluir a participação acionária de nossos acionistas: A devedora poderá, no futuro, captar recursos por meio da emissão pública ou privada de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de nossos acionistas e poderá, portanto, diluir a participação acionária percentual e patrimonial de nossos atuais acionistas, bem como dos novos investidores em nossas ações ou títulos de dívida conversíveis em nossas ações.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações: De acordo com o Estatuto Social, a Devedora deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendo ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido ajustado pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. A Devedora pode não pagar dividendos aos acionistas em qualquer exercício, caso o Conselho de Administração determine que não possua lucro líquido ou reservas de lucro nos termos da Lei das Sociedades por Ações para distribuir dividendos, ou que a distribuição de dividendos seria incompatível com a situação financeira da Devedora naquele momento, e os acionistas deliberarem por não os distribuir.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Devedora poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional: Os acionistas controladores da Devedora, apesar de individualmente não possuírem participação societária relevante em seu capital social, são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica dos seus negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação dos seus acionistas. Dessa forma, caso os acionistas controladores tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para a Devedora. Portanto, eventual discordância entre os acionistas controladores da Devedora poderá prejudicar a condução estratégica da Devedora, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora: O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto Shopping Center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de Shopping Centers têm levado a modificações nos Shopping Centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shoppings Centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (Mix de Lojas), Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Os varejistas nos imóveis da Devedora enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, clubes de compra de atacado e de descontos, mala direta, telemarketing, redes de compra pela televisão e compras via Internet. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com os seus concorrentes, lojistas que locam espaços em shoppings centers que sejam concorrentes da Devedora e estejam localizados em áreas próximas aos empreendimentos da Devedora podem sofrer limitações em locar espaços nos shopping centers da Devedora. Se a Devedora não for capaz de responder tão adequada e prontamente quanto os seus concorrentes, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados. Algumas companhias passaram a atuar ainda mais ativamente no setor de Shopping Centers no Brasil nos últimos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto aos seus concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação: A Devedora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com os seus Shoppings Centers e com Shoppings Centers de terceiros, diretamente ou por meio das suas controladas. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados os negócios e resultados da Devedora podem ser adversamente afetados. Além disso, a Devedora pode ter dificuldade em repassar inflação e custos adicionais nos reajustes aos lojistas.

As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras: De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e a Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que tratam sobre a ordem econômica, e respectivos regulamentos expedidos pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”), quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante devem ser aprovadas pelo CADE.

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

FATORES DE RISCO

Nesse contexto, deverão ser submetidas ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência (“SBDC”) as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$750 milhões e, qualquer outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições da Devedora podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que a Devedora opera, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora: Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N1 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (“MERS”) e a síndrome respiratória aguda grave (“SARS”) e coronavírus (“SARS-Cov-2”) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram, desencadeando eventuais medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e lockdowns, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. Essas medidas aliadas às incertezas provocadas por pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ocasionar um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3.

Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações ordinárias de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus valores mobiliários, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, consequentemente, afetar de forma negativa dos titulares dos CRI.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais: A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa. Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora.

A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro: A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, como a Lei nº 12.846/2013, incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora. Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras a autoridades competentes. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (iii) ao valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos: A Devedora e os seus administradores são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária trabalhista e criminal, e dois dos administradores da Devedora são réus em processos criminais, nos quais a Devedora não pode garantir que obterá decisões favoráveis, que serão absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a imagem da Devedora e/ou dos Shopping Centers, ou ainda que afetem os administradores da Devedora, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados pela Devedora, poderão causar um efeito adverso relevante para a Devedora. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da administração da Devedora do seu negócio, o que poderá impactar seu desempenho e, consequentemente, os resultados da Devedora. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos seus negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora. Atualmente, está em curso 1 (uma) ação penal contra um de nossos administradores. O Sr. José Manuel Baeta Tomás é réu na Ação Penal nº 5001489-18.2013.4.04.7005, que versa sobre a suposta prática do crime de sonegação fiscal (art. 1º, I, da Lei n. 8.137/90 c/c art. 29 do Código Penal). Havia também duas ações penais movidas em face do Sr. Carlos Alberto Correa, antigo diretor financeiro da Companhia, processos nº 0000004-72.2019.4.03.6104 e nº 0000263-67.2019.4.03.6104, que tratam da suposta prática de crime de descaminho (art. 334, caput, do Código Penal). Além disso, a Devedora não tem como prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos no seu Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Devedora ou quaisquer de suas afiliadas, diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração.

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers da Devedora podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso à Devedora: Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da sua capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a Devedora poderá não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora e diminuir as suas receitas de locação:

- períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem gerar a diminuição dos preços das locações;
- aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
- distúrbios, protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings;
- falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
- incapacidade de atração e manutenção de locatários das Lojas Âncora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente, assim como a capacidade da Devedora em cumprir com o pagamento pontual das suas dívidas.

A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar a Devedora de maneira adversa: Lojas Âncoras, flagships e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos Shopping Centers da Devedora, atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. A Devedora pode não ser capazes de atrair e manter locatários como as Lojas Âncoras, flagships e megalojas, o que pode gerar deterioração da carteira de lojistas, impactar a taxa de ocupação, o fluxo de visitantes e a prospecção de novas lojas e, consequentemente, afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

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

FATORES DE RISCO

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados: A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Devedora. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas. Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Devedora rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos lojistas, da revisão dos valores dos aluguéis pelos lojistas ou do aumento de vacância nos espaços dos shopping centers: O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis devidos pelos inquilinos e/ou o aumento de vacância nos shopping centers da Devedora para locação, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, poderão gerar uma redução no fluxo de caixa e no lucro da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora: Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers da Devedora. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers da Devedora e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus Shopping Centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os Shopping Centers, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos Shopping Centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Devedora: As atividades de construção e de gestão de Shopping Centers podem sujeitar a Devedora a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os shopping centers da Devedora podem ainda causar danos ao meio ambiente, como, por exemplo, vazamento de contaminantes, além de passivos ambientais de propriedades adquiridas. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora poderá ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, a Devedora poderá ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora poderá também ser responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades). A Devedora poderá incorrer em tais custos estando ou não ciente, ou tendo conhecimento de sua responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos negócios da Devedora, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo nos resultados operacionais, imagem e condição financeira da Devedora.

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas pela Devedora: A atuação regular dos Shopping Centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, locação, condomínio, uso do solo e proteção ao meio ambiente, e à obtenção de autorizações e licenças. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas ou criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, suspensão das atividades e proibição de contratar com o Poder Público, dentre outras, além da responsabilidade de reparar os danos eventualmente causados ao meio ambiente (responsabilidade civil), o que poderá afetar a Devedora, bem como seus Shopping Centers e sua imagem de forma adversa. As companhias no mercado da Devedora estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio da Devedora também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos shopping centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos Shopping Centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos Shopping Centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

A construção de novos Shopping Centers e a expansão de Shopping Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os custos da Devedora, limitar seu crescimento ou de alguma forma afetar adversamente as estratégias da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

Caso a Devedora perca e/ou não seja capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a sua capacidade de crescimento e de execução da sua estratégia de negócios podem causar efeito adverso para a Devedora: A concretização da estratégia da Devedora, no que se refere à execução dos seus negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos investimentos pela Devedora no setor de Shopping Centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades da alta administração da Devedora. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro da Devedora estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da capacidade pela Devedora em identificar, atrair, capacitar e manter em seus quadros profissionais qualificados. O mercado em que a Devedora atua é competitivo e não pode assegurar que a Devedora terá sucesso em atrair e reter tais profissionais. A perda dos serviços de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Devedora. Nesse sentido, podemos relacionar os seguintes fatores de risco à dificuldade na atração e retenção de profissionais:

- condições de trabalho inadequadas (qualidade de vida, home office);
- clima organizacional inadequado;
- baixa visibilidade da trilha de crescimento e aprendizado;
- temas de diversidade não incorporados na cultura organizacional;
- investimentos insuficientes para formação e desenvolvimento profissional;
- baixa atratividade como marca empregadora;
- pacote de remuneração e benefícios desalinhados com o mercado; e
- ausência de um plano formal de sucessão de liderança e de posições-chave.

A Devedora depende dos principais membros da sua administração e dos seus acionistas controladores: O negócio da Devedora depende dos esforços do seu conselho de administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais do conselho de administração ou alta administração da Devedora decidam deixar a Devedora esta pode enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre a Devedora. Os administradores da Devedora não são contratados com cláusulas de non compete. Caso um dos administradores da Devedora seja contratado por um dos seus concorrentes, os negócios da Devedora podem ser afetados de forma negativa. O conhecimento e a experiência dos acionistas controladores da Devedora também contribuem para o negócio da Devedora, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento das suas atividades de negócios. Os acionistas controladores da Devedora podem vender suas participações a terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e não podemos garantir que continuarão a ser seus acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em seu negócio.

A Lei de Locação possui características peculiares no setor de Shopping Centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora: Os contratos de locação com os lojistas nos Shopping Centers da Devedora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos cumulativamente determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos Shopping Centers da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora ficará sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas: O Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora e/ou de qualquer empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados pela perda de patrimônio pela Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

(a) Risco Relacionado a Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

(b) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Outros riscos

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

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. 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 depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

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

FATORES DE RISCO

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: Os dispositivos na Lei nº 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Entretanto, a Medida Provisória 2.158, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela 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”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei nº 14.430.

Por força da Medida Provisória 2.158 acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

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

(f) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários, o seu vencimento antecipado ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, ensejará a amortização dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(h) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(i) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(j) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

FATORES DE RISCO

(k) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(l) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. do Termo de Securitização.

(m) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(n) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ressalvados os quóruns qualificados e específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

(o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Devedora; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição das Garantias. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

(p) Risco da Suficiência das Garantias: Não há como garantir que no caso de execução das garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento dos Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias. Além disso, na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações. Além disso, não há, na presente data, laudo de avaliação atestando os valores dos Imóveis, sendo que os valores dos Imóveis constantes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis foram atribuídos pela Devedora. Em caso de excussão, caso a Devedora não tenha um laudo de avaliação atualizado para os Imóveis ou demore para entregar um laudo de avaliação atualizado, os Imóveis poderão ser vendidos quando de sua excussão por valor inferior ao que realmente vale, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(q) Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de CRI, a Devedora, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (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 do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia 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 no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Devedora ou a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

FATORES DE RISCO

(r) Ausência de Registro em Cartório e Completa Formalização da Garantia. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deve ser registrado em cartório de registro de imóveis nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Caso tal formalidade não seja concluída, por qualquer razão, a garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis não estará devidamente constituída, o que poderá impactar negativamente eventual processo de execução das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, impactando negativamente o recebimento dos respectivos créditos pelos Titulares dos CRI.

(s) Risco Relativo à Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os efeitos da Alienação Fiduciária de Quotas serão extintos mediante o implemento da condição resolutiva ali prevista, qual seja, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos cartórios de registro de imóveis competentes. Nesse sentido, havendo o implemento da referida condição resolutiva, a Alienação Fiduciária de Quotas não será mais garantia para os Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(t) Risco de liquidez da Alienação Fiduciária do Imóvel: A fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA, foram objeto de Alienação Fiduciária, tendo em vista que a fiduciante não é proprietária da integralidade dos imóveis em caso de execução da garantia real representada pela Alienação Fiduciária, obrigatoriamente será aplicado o direito de preferência dos demais próprios dos Imóveis, o que poderá dificultar o leilão dos Imóveis em eventual excussão da garantia e, conseqüentemente, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

(u) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Na realização de uma classificação de risco (rating), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário. Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

(v) Risco de Formalização: O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão e dos respectivos instrumentos de garantia podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

(w) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Uma vez que os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como, Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

(x) Risco de Resgate Antecipado: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização, em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado.

Risco de não cumprimento de condições precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta.

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

FATORES DE RISCO

(y) Risco de Pré Pagamento: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer das séries ou de ambas as séries, a critério da Devedora, ou realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, o que irá ocasionar obrigatoriamente o Resgate Antecipado dos CRI ou amortização extraordinária, em qualquer situação o horizonte original de investimento dos Titulares de CRI será frustrado.

(z) Risco de Fungibilidade: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

(aa) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

(bb) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes dos Prospectos, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado

(cc) Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário e de período de restrição para negociação. 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 as Datas de Vencimento dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Além disso, os Titulares de CRI somente podem negociar entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais durante os 6 (seis) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

(dd) Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, 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 a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI

(ee) Credores Privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem 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, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação. Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

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

FATORES DE RISCO

(ff) Risco referente à Taxa DI: A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP”. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI serão afetados negativamente.

(gg) Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA: A Oferta foi objeto de registro automático na CVM, ou seja, não houve análise prévia da CVM. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, o que poderá atrasar seu cronograma ou modificar seus termos e condições. Caso isso aconteça, os Investidores serão afetados negativamente.

Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

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



5. CONTATOS

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Página 98 do Prospecto

ALIANSCESONAE + brMalls

CONTATOS



Coordenador Líder

Denise Chicuta
Diogo Mileski
Camila São Julião
Abel Sader

bbifisales@bradescobbi.com.br



Guilherme Maranhão
Felipe Almeida
Rogério Cunha
Luiz Felipe Ferraz
Rodrigo Melo
Fernando Miranda

Gustavo Azevedo
Raphael Tosta
Flavia Neves
Rodrigo Tescari
João Pedro Castro

+55 (11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



Getúlio Lobo	Lucas Castro
Beatriz Aguiar	Daniela Luques
Carlos Antonelli	Luiza Lima
Dante Nutini, CFA	Rafael Lopes
Guilherme Pontes	Carol Freitas
Gustavo Oxer	
Gustavo Padrão	
Lara Anatriello	
Lucas Sacramone, CFA	

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MAIORES INFORMAÇÕES



O Prospecto, bem como os demais documentos da Oferta serão divulgados, conforme cronograma indicativo da Oferta, e serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

(1) Securitizadora: <https://www.opecapital.com/> (neste website, clicar em “Emissões”, buscar a 134ª emissão de CRI e, então, no subitem “Documentos” clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

(2) Coordenador Líder: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida, selecionar o documento desejado, ao lado de “CRI Aliansce 2023”);

(3) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.: www.xpi.com.br (neste website, acessar a aba “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Aliansce Sonae Shoppings Centers S.A. – Oferta Pública de Distribuição das 1ª e 2ª Séries da 134ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado);

(4) Banco Itaú BBA S.A.: <https://www.italy.com.br/italyba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.”, e então, na seção “2023” e “CRI Aliansce”, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável);

(5) B3: 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 buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Opea”. 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 de Distribuição Pública da 134ª Emissão, em Até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.); e

(6) CVM: www.gov.br/cvm (neste website, em “Pesquisa de Dados”, 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.” no campo “Securitizadoras”, bem como digitar “Aliansce” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

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