

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 SÉRIES, DA 262ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

ALLOS

No montante total de, inicialmente,
R\$ 1.000.000.000,00
(um bilhão de reais)

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

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA Corporativo, Concentrado, Shopping e lojas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida



Securitizadora



Coordenador Líder



investment
banking



Coordenadores

Março de 2024

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

Este material de divulgação (“**Material de Divulgação**”) foi preparado pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 (“**Coordenador Líder**”), com base nas informações prestadas, até o dia 08/03/2024, pela **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 022357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 05.878.397/0001-32 (“**Allos**” ou “**Devedora**”) e pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro na CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o n. 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), exclusivamente como material publicitário (“**Material Publicitário**”) relacionado à emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), em até 3 (três) séries, da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) emissão (“**Oferta**”) da Emissora, para distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor principal investido, bem como o julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, e/ou dos CRI, e não têm ou terão no futuro quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material de Divulgação.

A presente Oferta será realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), conforme alterada.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este Material de Divulgação apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Série Única da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.", ("Termo de Securitização"), em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Esta apresentação não constitui oferta, convite, recomendação ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratada como uma recomendação de investimento nos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e nos demais documentos da Oferta, que conterà informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores imobiliários e aos CRI. O Termo de Securitização poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. ("Agente Fiduciário").

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

NO ÂMBITO DA OFERTA, ESTÁ SENDO REALIZADA AUDITORIA JURÍDICA COM ESCOPO REDUZIDO NA DEVEDORA. NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR A INEXISTÊNCIA DE PENDÊNCIAS QUE POSSAM AFETAR A CAPACIDADE DE PAGAMENTO DOS CRI PELA DEVEDORA. ISTO PORQUE A AUDITORIA JURÍDICA NÃO TEM O CONDÃO DE SER EXAUSTIVA E PODE NÃO SER CAPAZ DE IDENTIFICAR TODOS OS EVENTUAIS E POTENCIAIS PASSIVOS E RISCOS PARA A OFERTA, SEJA POR CONTA DE SEU ESCOPO REDUZIDO, SEJA EM RAZÃO DA NÃO APRESENTAÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS DOCUMENTOS/ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS. O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR ATUALIZAR O PRESENTE MATERIAL DE ACORDO COM O ANDAMENTO DA AUDITORIA JURÍDICA.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA DOS CRI, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA (“DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO”).

A Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material de Divulgação.

Os potenciais investidores devem utilizar todos os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nos CRI. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este Material de Divulgação poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder.

ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS GARANTIAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU PROJETADA NESTE MATERIAL E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E À CVM.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

ESTE MATERIAL CONTÉM INFORMAÇÕES PROSPECTIVAS E PROJEÇÕES FINANCEIRAS, AS QUAIS CONSTITUEM APENAS ESTIMATIVAS E NÃO SÃO GARANTIA DE FUTURA PERFORMANCE. CASO EXISTAM, ESTAS SÃO APENAS PROJEÇÕES E, COMO TAL, BASEIAM-SE EXCLUSIVAMENTE NAS EXPECTATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, CONFORME APLICÁVEL, EM RELAÇÃO AO FUTURO DOS SEUS RESPECTIVOS NEGÓCIOS. TAIS CONSIDERAÇÕES FUTURAS DEPENDEM, SUBSTANCIALMENTE, DE MUDANÇAS NAS CONDIÇÕES DE MERCADO, REGRAS GOVERNAMENTAIS, CONDIÇÕES DE CONCORRÊNCIA, DO DESEMPENHO DO SETOR E DA ECONOMIA BRASILEIRA, ENTRE OUTROS FATORES, E ESTÃO, PORTANTO, SUJEITAS A MUDANÇAS IMPREVISÍVEIS. OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE TAIS INFORMAÇÕES ESTÃO OU ESTARÃO, CONFORME O CASO, SUJEITAS A DIVERSOS RISCOS, INCERTEZAS E FATORES RELACIONADOS ÀS OPERAÇÕES DA DEVEDORA QUE PODEM FAZER COM QUE OS SEUS RESULTADOS SEJAM SUBSTANCIALMENTE DIFERENTES DAS INFORMAÇÕES PROSPECTIVAS E DAS PROJEÇÕES FINANCEIRAS CONTIDAS NESTE MATERIAL.

Ao receber este Material de Divulgação e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Devedora, controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Devedora, a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento nos CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter, por conta própria, todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Termo de Securitização.

Este documento constitui um material publicitário e não se confunde com os demais documentos 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”⁵

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE TAIS DOCUMENTOS ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI E CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, E, EM PARTICULAR, AVALIAR OS “FATORES DE RISCO” DESCRITOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA E/OU PELA DEVEDORA E/OU POR OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA E/OU A DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

PARA TODOS OS EFEITOS, OS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA, E/OU PELA DEVEDORA, NÃO FAZEM PARTE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELO COORDENADOR LÍDER.

O INVESTIMENTO NOS CRI É UM INVESTIMENTO DE RISCO QUE ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS, A FIM DE OBTER TOTAL COMPREENSÃO SOBRE OS CRI, A OFERTA E OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NOS 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”⁶

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OFERTA E/OU NOS CRI OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA, EM ESPECIAL REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS E FINANCEIRAS; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS CRI, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO É INCIPIENTE; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E/OU ÀS SUAS ATIVIDADES.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

LEIA OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 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”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ALLOS

A EMPRESA

Fonte: Companhia

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

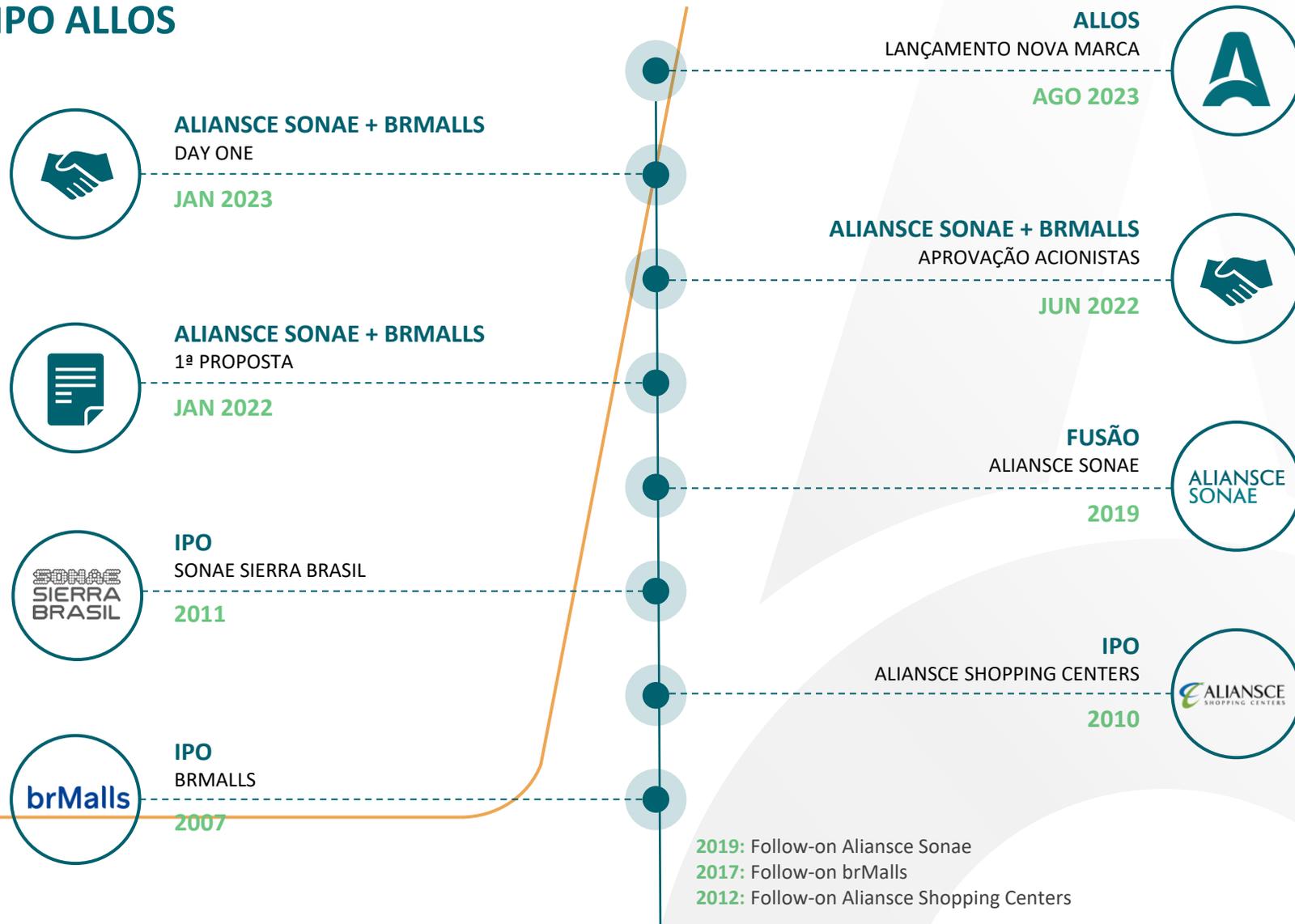
Momentos que
**encantam e
transformam**

Fonte: Companhia

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

LINHA DO TEMPO ALLOS



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”

Pilares Estratégicos



Disseminar nossa **cultura** e implementar nosso **modelo de gestão** de gente



Ser uma **boa experiência** para os Consumidores



Ter um **portfólio de líderes** nos seus mercados



Inovação do nosso modelo de negócio



Entregar os **resultados** da combinação dos negócios



Implantar nossos **compromissos de Sustentabilidade**

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

Nós somos a ALLOS

Em números

Fonte: Companhia



58
SHOPPINGS¹



+15 MIL
LOJAS



+54 MM
VISITAS MÊS



+16 MM
UNIQUE VISITORS

¹ Shoppings próprios e administrados no 3T23, menos desinvestimentos anunciados no 4T23

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”

Nós somos a ALLOS

Em resultados



R\$ **2,7 bilhões**

RECEITA LÍQUIDA GERENCIAL



R\$ **2,4 bilhões**

NOI



R\$ **2,0 bilhões**

EBITDA aj.



R\$ **1,2 bilhão**

FFO aj.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RELEVÂNCIA **COMERCIAL**

ALLOS

NÍVEL DE VENDAS



R\$40 bilhões

#12 shoppings

VENDAS TOTAIS/ ANO
PORTFOLIO 3Q23 LTM

+ R\$1 BILHÃO
VENDAS TOTAIS 3Q23 LTM

GRUPO	ALLOS	PEER A	PEER B
AREZZO & CO	161	80	69
troma	140	50	49
TRACK & FIELD	37	16	16
VIVARA	80	34	23
RENNER	130	42	26
COPENHAGEN	80	24	20
CENTAURO	50	16	15

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

Nossos shoppings,

destino dos consumidores

VENDAS TOTAIS

+R\$400 milhões

+R\$1 bilhão

ALLOS

Portfólio: 47 Shoppings

44

Shoppings

12

Shoppings

PEER A

Portfólio: 20 Shoppings

18

Shoppings

7

Shoppings

Fonte: Banco de imagens da Companhia

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

COMPROMISSOS DE
**entrega
de valor**



**Sinergias
Operacionais**
Esperadas até 2028¹

**R\$180 MM -
R\$210 MM**

¹ Essas informações são projeções da Companhia e não há garantia de atingimento

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

The logo for ALLOS, featuring the word "ALLOS" in a bold, white, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a white triangle pointing to the right, creating a unique graphic element.The text "GOVERNANÇA CORPORATIVA" in a bold, white, sans-serif font, positioned on a dark teal background. The text is arranged in two lines, with "GOVERNANÇA" on top and "CORPORATIVA" below it.

Fonte: Companhia

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

DIRETORIA EXECUTIVA



RAFAEL SALES
CEO



LEANDRO LOPES
VICE-PRESIDENTE
DE NEGÓCIOS

Profissionais agregando experiência e conhecimento no time de liderança



**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

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

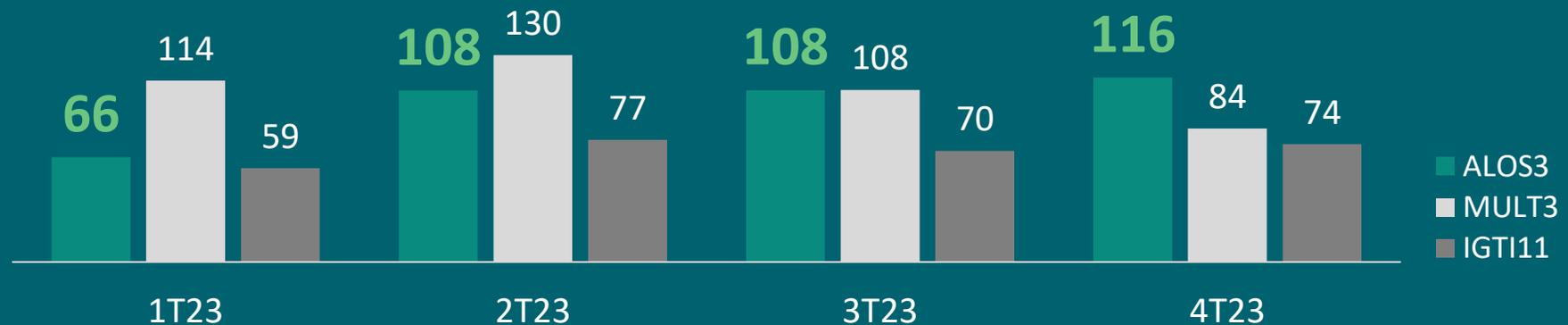
GOVERNANÇA DIFERENCIAIS

Novo Mercado, B3
ISE B3
IDIVERSA B3
ICO2 B3

Corporation +
Acionistas de
Referências

1 ação =
1 voto

LIQUIDEZ VOLUME DE NEGÓCIOS



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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Corporation

CPPIB	12.2%
Grupo Alexander Otto	6.0%
Sonae Sierra	5.7%
Renato Rique	3.2%
Ações em Tesouraria	3.6%
Outros	69.3%

Outros

Estrangeiros
41.1%

Nacional
58.9%

Ref. Data Dezembro 2023

ACIONISTAS DE REFERÊNCIA

Investidores estratégicos e de longo prazo

RENATO RIQUE

Experiência de mais de 40 anos de na indústria de shoppings.
Fundador da Aliance Shopping Centers

CANADA PENSION PLAN INVESTMENT BOARD (CPPIB)

Relevante fundo de pensão canadense, com cerca de C\$536 bilhões sob gestão e investimentos em 64 países

GRUPO ALEXANDER OTTO

ECE: 200 shoppings administrados, localizados em 12 países

SONAE SIERRA

Proprietária de 25 centros comerciais e responsável pela administração e/ou comercialização de 170 ativos imobiliários

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

Fonte: Banco de imagens da Companhia

	Aliance Sonae	brMalls	ALLOS	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	✓
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	=

✓ Incremento
= Sem alteração
- Redução

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”

Governança Corporativa

Companhia listada no segmento Novo Mercado, B3

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Mandato unificado até AGO 2024

9 membros

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

Membros 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

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



ALLOS

ALLOSTECH

Fonte: Companhia

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

NOSSA ESSÊNCIA

Plataforma Figital



Conhecer

o consumidor



Contribuir em
toda a jornada

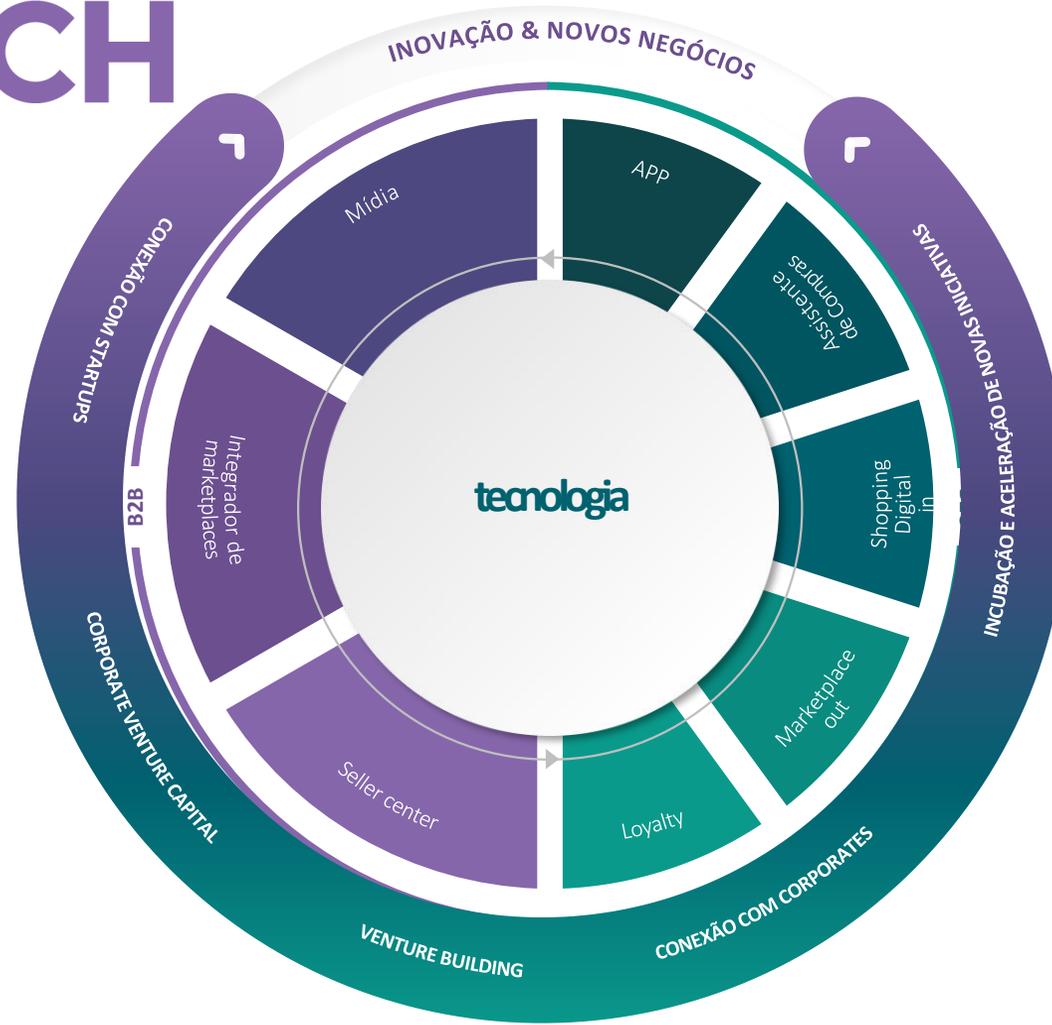
LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PLATAFORMA ALLOSTECH

Objetivos

- 01.**
Aumentar a recorrência e *share of life*
- 02.**
Monetizar o conhecimento do consumidor
- 03.**
Ser uma plataforma rentável



Pilares Estratégicos



Relacionamento



Soluções Digitais



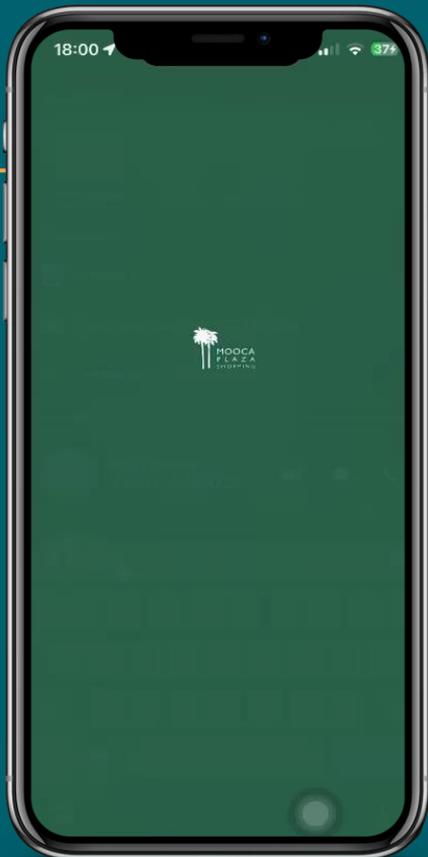
Monetização

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”

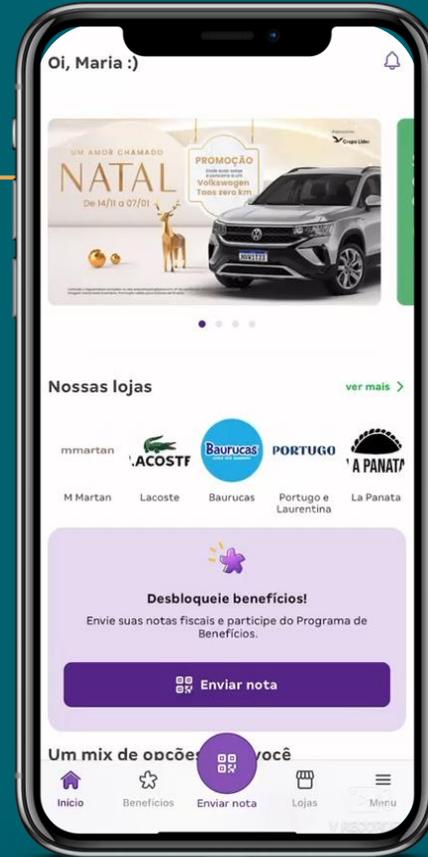
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Plataforma Digital

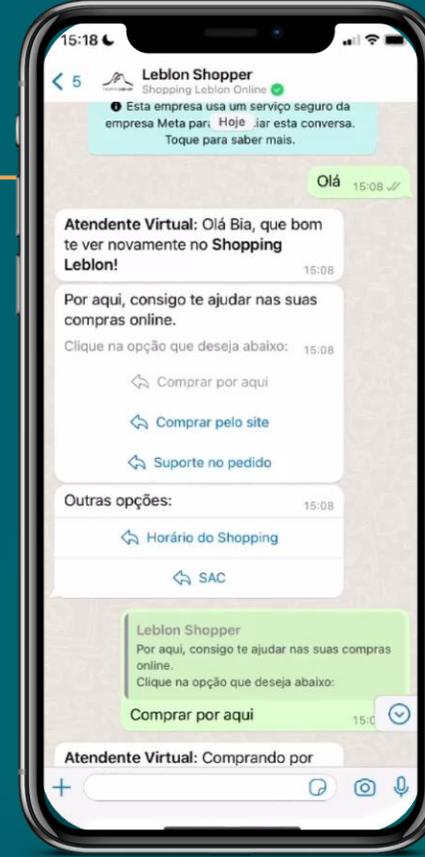
APP do Shopping



APP do Shopping



Loyalty + Promos



Vendas Digitais



Mapa Indoor



Reserva/Compra eventos do shopping



Gamificação



Gestão de filas em restaurantes



Cardápio digital



Reserva de mesa em Restaurantes

Novas Funcionalidades

Fonte: Companhia

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

ESTRATÉGIA DE MÍDIA helloo,

+ 49
cidades

+ 5 mil
Edifícios Residenciais

+ 98
shoppings em
todo o Brasil

+ 12 mil
faces
instaladas

+69%
Faturamento Helloo em
Shoppings vs. 2º player

*Valores visão 9M



Fonte: Painéis internos de audiência Helloo e inventário

 **Plataforma**
de Mídia OOH em
Shoppings do Brasil

 **Penetração**
e força comercial

 **Cobertura**, frequência e
impacto
no dia a dia

 **Inteligência**
de Dados e Negócios

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



ALLOS

ESG

Fonte: Companhia

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

PROJETOS ESG

BEGREEN

A primeira FAZENDA URBANA da América Latina



6 operações:

Bld. Shopping Belo Horizonte
Via Parque Shopping
Parque D. Pedro Shopping
Shopping da Bahia
Passeio das Águas Shopping
Plaza Sul Shopping



SUSTANTABILIDADE



EDUCAÇÃO



ENTRETENIMENTO



EXPERIÊNCIA



Visitas guiadas para alunos do Instituto Reação



Projeto Leitura para Todos



BeGreen Fazendas Urbanas

Fonte: Companhia

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

IMPACTO ALÉM DO NEGÓCIO

Sustentabilidade



**INVENTÁRIO GEE
UNIFICADO**



**PACTO GLOBAL
DA ONU**



MOVER



**SUSTAINABLE
LIFE CENTER**



RECONHECIMENTOS

ISE B3



ICO2 B3



IDIVERSA B3



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



ALLOS

**POTENCIAL
CONSTRUTIVO**

Fonte: Companhia

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

Potencial Construtivo

DISPONÍVEL



7,8 MM de m²



43

Torres



09

Shoppings



06

Estados

Multiuso

CONTRATOS
ASSINADOS¹



+R\$ **3 bi**

Valor Geral
de Vendas



+R\$ **409 mi**

Geração
de Caixa²



+ **20 mil**

Pessoas na
Área Primária

Fonte: Companhia

¹ informações disponíveis em projeção gerencial divulgada pela companhia.

² Essas informações são projeções da Companhia e não há garantia de atingimento

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

The logo for ALLOS, featuring the word "ALLOS" in a bold, white, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a white triangle pointing to the right, creating a unique graphic element.

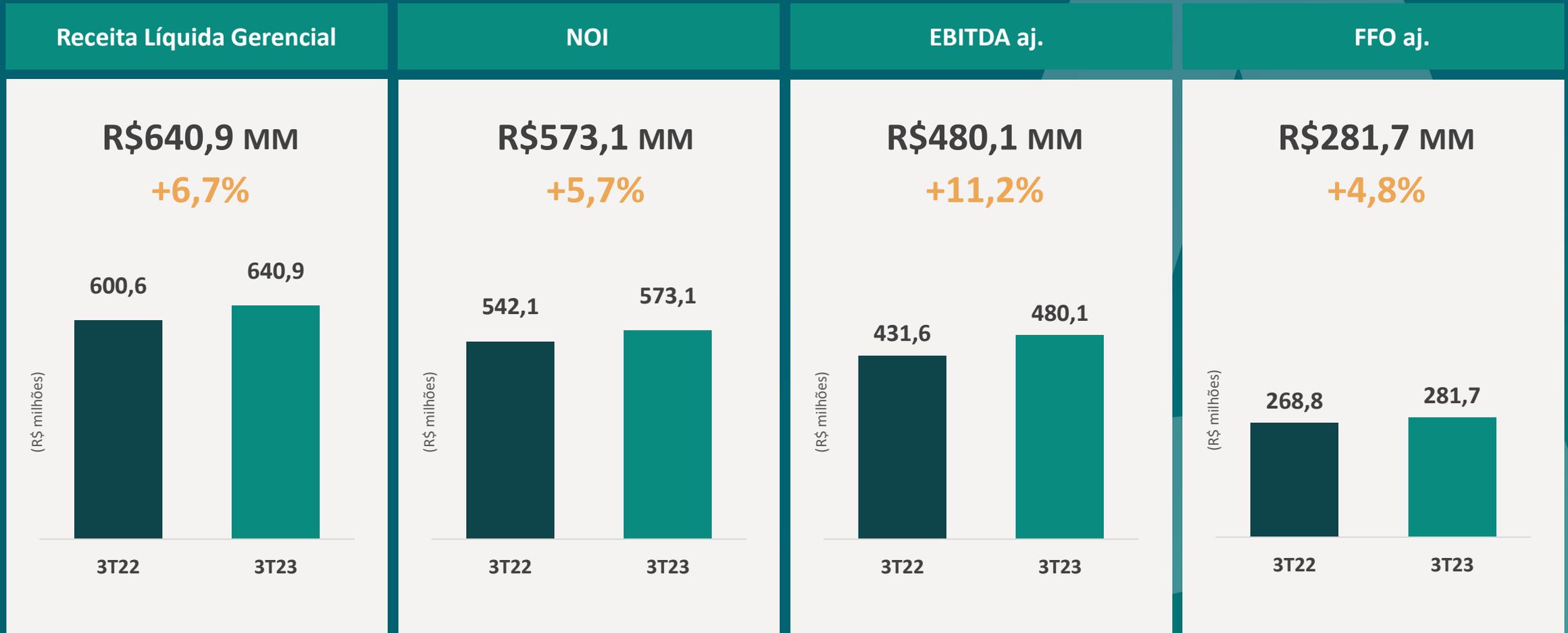
**DESTAQUES
OPERACIONAIS E
FINANCEIROS**

Fonte: Companhia

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

SNAPSHOT DO RESULTADO | Informações Gerenciais – Não Contábeis
3T23



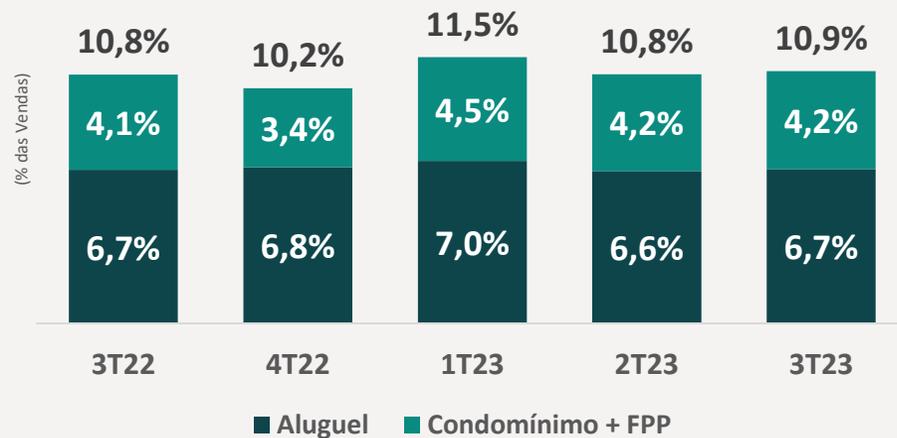
Indicadores ex-ajuste aluguel linear. Data ref. Δ%: 3T23 vs. 3T22 Proforma. Informações Gerenciais

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”

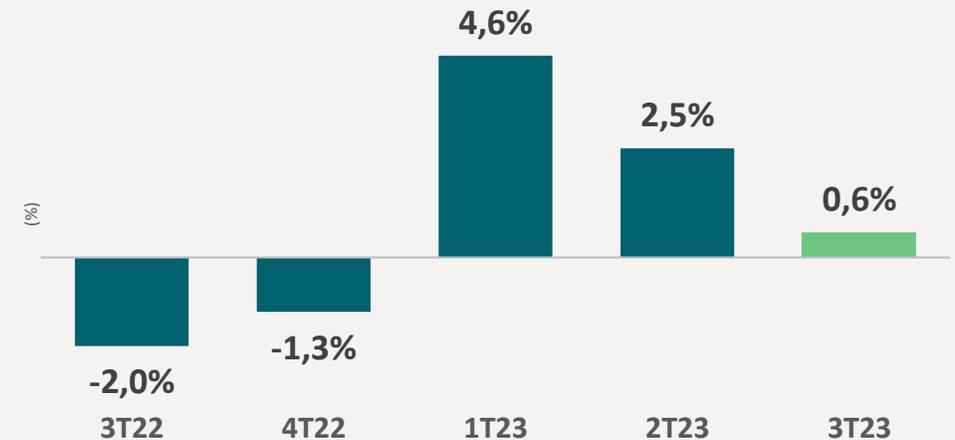
MATERIAL PUBLICITÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS | Informações Gerenciais – Não Contábeis
3T23

Custo de Ocupação



Inadimplência Líquida¹



¹ Inadimplência Líquida refere-se a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período

* Informações Gerenciais.

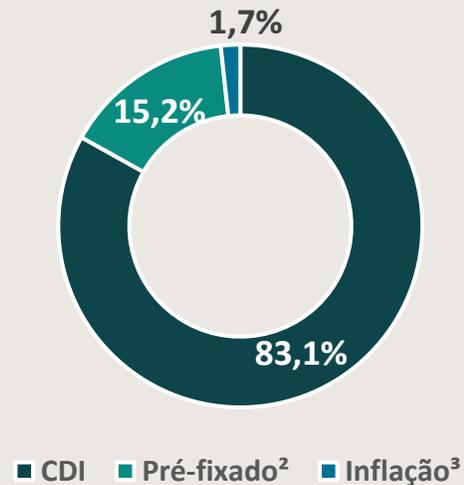
LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

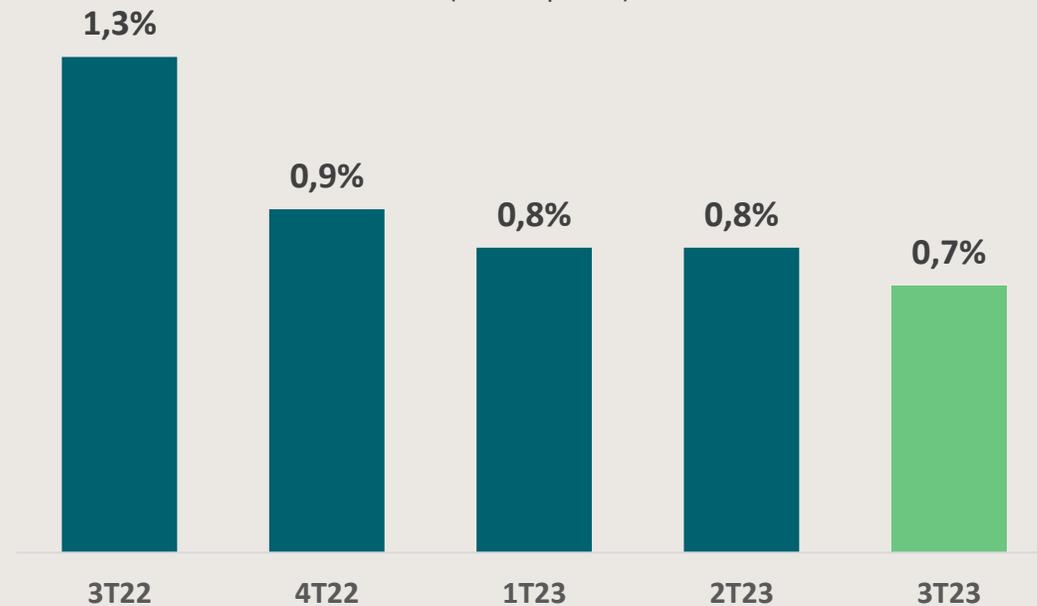
PERFIL DE DÍVIDA | Informações Gerenciais – Não Contábeis
3T23

Alavancagem **2,3x**
Dívida Líquida Gerencial / EBITDA aj.

Composição Dívida Gerencial¹



Custo Médio Dívida Gerencial (CDI + Spread)



¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos

² Índices pré-fixados incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI

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



ALLOS

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Fonte: Companhia

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

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Emissão e Oferta	Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), para distribuição pública nos termos da Resolução CVM nº160		
Emissora / Securitizadora	Opea Securitizadora S.A.		
Público-Alvo	Investidores em geral		
Lastro	Créditos Imobiliários oriundos de Debêntures emitidas pela Devedora		
Devedora	ALLOS S.A.		
Montante da Emissão	Inicialmente R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), podendo ser aumentado em até 20% em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional		
Regime de Colocação	Garantia Firme para Volume Total da Oferta, sem considerar o Lote Adicional		
Destinação dos Recursos	Pagamento de custos e despesas futuras de natureza imobiliária, conforme descrito na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização		
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)		
Séries	Até 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes		
	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Prazo	5 anos	5 anos	7 anos
Amortização do Principal	<i>Bullet</i> , no vencimento	<i>Bullet</i> , no vencimento	Anual, ao final do 6º e 7º ano
Remuneração Teto	DI + 0,55% ao ano	105% DI ao ano	Taxa prefixada equivalente ao maior entre (i) DI * + 0,60% ao ano ou (ii) 10,90% ao ano
Pagamento da Remuneração	Semestral, sem carência, para todas as séries		

* Contrato futuro DI1-F29, com vencimento em janeiro de 2029

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

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária	Permitido partir do 30º (trigésimo) mês, sendo o prêmio equivalente a: (i) para a 1ª e 2ª Série, 0,40% ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série; e (ii) para a 3ª Série, a diferença, caso positiva, entre (ii.a) a curva dos CRI da 3ª Série, ou (ii.b) valor presente das parcelas remanescentes, utilizando como taxa de desconto a taxa DI baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI correspondente ao vértice com dias corridos mais próximo à <i>duration</i> remanescente dos CRI da 3ª Série.
Classificação Preliminar de Risco	A Emissora contratou a Fitch para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, a qual atribuiu a nota de classificação de risco preliminar “AAA(EXP)sf(bra)” para os CRI.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Banco Liquidante e Escriturador	Itaú Unibanco S.A. e Itaú Corretora
ISIN	1ª SÉRIE: BRRBRACRIMN8 // 2ª SÉRIE: BRRBRACRIMO6 // 3ª SÉRIE: BRRBRACRIMP3
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Coordenadores	 Coordenador Líder
Classificação ANBIMA	Corporativo, Concentrado, Shopping e lojas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida

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

CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽³⁾
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	08/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina e Disponibilização deste Prospecto Preliminar	08/03/2024
3.	Início das apresentações Roadshow	11/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	15/03/2024
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar	25/03/2024
6.	Início do Período de Desistência	26/03/2024
7.	Encerramento do Período de Desistência	02/04/2024
8.	Encerramento do Período de Reserva	11/04/2024
9.	Procedimento de Bookbuilding	12/04/2024
10.	Comunicado de Resultado de Bookbuilding	15/04/2024
11.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	15/04/2024
12.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾ ⁽³⁾	15/04/2024
13.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	17/04/2024
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 12/10/2024

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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



ALLOS

**FATORES
DE RISCO**

Fonte: Companhia

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

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Devedora, à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora, no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e o Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na

ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência ao Prospecto.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

(a) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos 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”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) 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, as 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

FATORES DE RISCO

(d) 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 consequência 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(e) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(g) Acontecimentos Recentes no Brasil.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Crédito 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

FATORES DE RISCO

(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 dos produtos da Emissora. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Menor

(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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(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 no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(g) Risco da não realização da carteira de ativos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(h) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) Manutenção de Registro de Companhia Aberta. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(j) Crescimento da Emissora e de seu Capital. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(k) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) Riscos associados à guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios.

(m) Outros Riscos Relacionados à Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados à Devedora

(a) A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios: A Devedora não pode garantir que seus objetivos e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. 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, podendo impactar, por conseguinte, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(b) 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, impactando, por conseguinte, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. 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 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 estacionamentos dos Shoppings Centers da Devedora em decorrência da Devedora não conseguir absorver estas operações de forma imediata;
- 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(c) 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 e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os 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”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

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, impactando, portanto, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(d) A Devedora pode falhar na transformação digital do negócio: Fazer uma transformação digital significa reestruturar os processos da Devedora, absorvendo uma cultura digital com o objetivo de ganhar produtividade. Entretanto, alguns fatores podem impactar negativamente seus negócios e os seus resultados (e por conseguinte, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI), como falha no mapeamento das tendências de consumo, dependência de terceiros na gestão das plataformas tecnológicas que suportam os canais digitais, descasamento entre os modelos físico e digital (logística, estoque, atendimento e preços), e arquitetura de tecnologia insuficiente para suportar o processo.

Entretanto, alguns fatores podem impactar negativamente os negócios e os resultados da Devedora, como falha no mapeamento das tendências de consumo, dependência de terceiros na gestão das plataformas tecnológicas que suportam os canais digitais, descasamento entre os modelos físico e digital (logística, estoque, atendimento e preços), e arquitetura de tecnologia insuficiente para suportar o processo.

Não obstante, a rapidez das mudanças no mundo digital e a adoção de novas tecnologias podem afetar a capacidade da Devedora de se adaptar a um ambiente e comportamento de consumo distintos, o que pode levar a decisões tardias, equivocadas ou mesmo à falta de investimento em soluções que visam enfrentar a disrupção tecnológica e as tendências do ramo varejista.

Porém, não é possível garantir que os investimentos serão suficientes e que a resposta a esses avanços será dada a tempo e com o nível de qualidade e retorno esperados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(e) A integridade do sistema de informação da Devedora pode ser comprometida: As atividades da

Devedora são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívidas etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da operação.

A Devedora está sujeita a diversos ataques cibernéticos como, por exemplo, extorsão e sequestro de dados (ransomware), vírus de computador (malware), phishing ou ainda acesso indevido aos sistemas e plataformas de tecnologia, realizados por pessoas dentro ou fora, a partir da internet, das redes da empresa ou através das redes de terceiros com quem a Devedora mantém negócios, podendo causar a exposição de dados confidenciais dos usuários e/ou de propriedade.

Além disso, as operações são dependentes de sistemas de tecnologia da informação e de infraestrutura crítica onde perturbações, instabilidades ou mesmo a inoperância destes sistemas em virtude de um ataque cibernético pode afetar negativamente a capacidade da Devedora em atender os clientes, afetando adversamente a reputação e os seus negócios, e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(f) A Devedora pode não obter a redução de custos, o ganho de sinergias e outros benefícios estimados no processo de combinação de negócios da BrMalls. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(g) Os Shopping Centers da Devedora são espaços públicos que podem gerar incidentes fora de seu controle, o que poderia resultar em danos significativos à imagem da Devedora e dos seus shopping centers, além de expor a Devedora a responsabilidade civil e a custos inesperados. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(h) O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os negócios e a capacidade de crescimento. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às atividades de desenvolvimento, expansão e construção. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

FATORES DE RISCO

(j) A Devedora pode não ser bem-sucedida na integração de aquisições com o portfólio atual de shopping centers, além do fato de que essas aquisições podem apresentar risco de exposição a responsabilidade às contingências envolvendo shopping center ou sociedade adquirida. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(k) A Devedora depende dos principais membros de administração e dos acionistas controladores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) A Devedora pode perder e/ou não ser capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a capacidade de crescimento e a execução de estratégia de negócios pode causar efeito adverso. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(m) A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(n) A Devedora está sujeita a perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos shopping centers e que pode resultar em prejuízos e efeitos adversos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(o) 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(p) O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(q) A Devedora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos com localização e preços que são considerados adequados, bem como dificuldades na construção de projetos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(r) Os demais sócios dos Shopping centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(s) A paralisação total ou parcial das atividades dos shoppings center da Devedora em decorrência de desastres naturais; pandemias, greves, instabilidade social e outros eventos externos e alheios as ações da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(t) Alterações nos padrões contábeis podem impactar a forma que a Devedora divulga os seus resultados. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(u) A Devedora depende em grande parte dos resultados de suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(v) A Devedora pode ser exposta a riscos financeiros relacionados a controladas e joint ventures. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(w) Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos judiciais ou administrativos que envolvam os administradores da Devedora podem ter um efeito adverso relevante. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(x) 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 resultados operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(y) A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de atividades, o que pode afetar adversamente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(z) O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos shopping centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas de locatários, pagamento de aluguéis pelos lojistas, e da capacidade da Devedora de manter os altos níveis de ocupação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(aa) As eventuais dificuldades financeiras dos lojistas poderão causar um efeito adverso na Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

FATORES DE RISCO

(bb) Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(cc) Os resultados operacionais da Devedora dependem dos negócios dos shopping centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(dd) As condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para a Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(ee) 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 de operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(ff) Os shopping centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(gg) O setor de shopping centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(hh) A Lei de Locação possui características peculiares no setor de shopping centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ii) Alguns dos shopping centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(jj) Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis e ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(kk) A Devedora pode 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(ll) As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(mm) A Devedora pode ser incapaz de implementar medidas sociais voltadas para os stakeholders e para as comunidades em que opera, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, o que pode afetar negativamente a reputação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(nn) 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(oo) 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(pp) A Devedora está sujeita à riscos físicos em seus shopping centers causados por eventos climáticos extremos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

FATORES DE RISCO

Riscos macroeconômicos

(qq) A influência significativa do Governo Federal sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre a Devedora: A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do governo federal que, por vezes, realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Devedora não tem controle e não pode prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro.

A Devedora pode vir a ser material e adversamente afetados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto (“PIB”); Inflação; Taxas de câmbio; Taxas de juros; Níveis de emprego; Mudanças nas leis fiscais e tributárias; Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; Restrições nas remessas de fundos ao exterior; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente atividades e, conseqüentemente, os resultados operacionais da Devedora, e podem afetar adversamente o preço de negociação das ações da Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Os resultados das operações e condições financeiras da Devedora foram e continuarão a ser afetados pelo enfraquecimento do PIB brasileiro. Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento do Brasil e, conseqüentemente, o uso de produtos e serviços, que pode ter efeito

adverso no preço de negociação dos valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(rr) Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poder afetar adversamente o valor de negociação dos valores mobiliários: Historicamente, o Brasil experimentou altas taxas de inflação. A inflação e certas medidas tomadas pelo Governo Federal para contê-la, incluindo o aumento da taxa SELIC estabelecida pelo Banco Central, juntamente com a especulação sobre as medidas governamentais a serem adotadas, afetaram material e adversamente a economia brasileira e contribuíram para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro e nos afetando adversamente. A inflação anual do Brasil, medida pelo índice geral de preços (Índice Geral de Preços - Mercado), foi de 5,50% em 2022. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou inflação de 5,79% em 2022, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

O aperto das políticas monetárias, aliado a altas taxas de juros, restringiram e poderão restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros desencadearam e poderão desencadear aumentos na inflação e, conseqüentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o negócio e aumentar os pagamentos sobre o endividamento.

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Comitê de Política Monetária) aumentou as taxas de juros oficiais para 13,75% em dezembro de 2022, tendo atingido altas históricas. Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira.

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

FATORES DE RISCO

Além disso, as medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que o endividamento é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários (CDI). Pressões inflacionárias podem reduzir a capacidade da Devedora de acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem ser prejudiciais para nós ou afetar adversamente o preço de negociação dos valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(ss) Instabilidade política pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados de operações, bem como o preço de negociação das ações: O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o atual Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os shopping centers geridos pela Devedora e os seus negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil, o que, conseqüentemente, pode impactar a cotação de valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(tt) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, conseqüentemente, os negócios e os resultados de operações da Devedora: Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao dólar norte-americano e outras moedas não terá um efeito adverso para as atividades da Devedora. A desvalorização do Real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados da Devedora, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos, bem como uma parcela de matérias-primas e/ou componentes para fabricação de hardware tem seus preços direta ou indiretamente atrelados ao dólar norte-americano. Por outro lado, a valorização do Real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Devedora não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. O negócio, a situação financeira, os resultados operacionais e perspectivas da Devedora poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(uu) Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira, inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, o que pode impactar o preço de negociação das ações da Devedora

O crescimento da Devedora está diretamente atrelado à expansão do mercado interno brasileiro, estando os nossos negócios bastante integrados às operações de seus clientes, distribuídos em diversos setores econômicos. A redução do ritmo de crescimento econômico brasileiro, com retração da demanda no atacado e varejo, a redução de investimentos em bens de capital e infraestrutura podem afetar diretamente o resultado operacional e financeiro 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”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira e os resultados da devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário: Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI: Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI. A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

FATORES DE RISCO

Outros riscos

(a) 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 referida legislação possui 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 normas complementares e/ou diferentes interpretações, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(c) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(e) 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”.

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

FATORES DE RISCO

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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(f) Risco da não realização da carteira de ativos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(g) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(h) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(j) Risco de Estrutura. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(l) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(m) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(n) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(p) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

(a) Risco de Formalização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(b) Risco de Concentração. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) Risco de Resgate Antecipado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(d) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(e) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI.

(f) Risco de não cumprimento de condições precedentes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Risco de Fungibilidade. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

FATORES DE RISCO

(h) 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(i) 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(j) Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(k) Credores Privilegiados (MP 2.158-35). Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) Risco referente à Taxa DI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(m) Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(n) Demais Riscos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(o) Resultado do Procedimento de Bookbuilding e liquidez no mercado secundário. A Oferta será realizada em até três séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será efetuada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(p) Não foi verificada a consistência de algumas das informações financeiras constantes neste

Prospecto Preliminar e algumas das informações financeiras constantes neste Prospecto podem não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas e/ou informações contábeis intermediárias revisadas por Auditores Independentes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(q) Inexistência de Garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(r) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(s) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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



ALLOS

**CONTATOS
DA OFERTA**

Fonte: Companhia

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

CONTATOS DA OFERTA



Coordenador Líder

Guilherme Maranhão
Luiz Felipe Ferraz
Felipe Almeida
Rogério Cunha
Rodrigo Melo
Fernando Shiraishi Miranda
Flavia Neves
Gustavo dos Reis
Raphael Tosta
Rodrigo Tescari
Joao Pedro C. Castro

Tel: (11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@
itaubba.com.br



Coordenador

Denise Chicuta
Denise.chicuta@bradescobbi.com.br

Diogo Mileski
Diogo.mileski@bradescobbi.com.br

Abel Sader
Abel.sader@bradescobbi.com.br

Camila São Julião
Camila.juliao@bradescobbi.com.br

João Pedro Lobo
Joao.lobo@bradescobbi.com.br

Camila Cafalcante
camila.cafalcante@bradescobbi.com.br
br
bbifisales@bradescobbi.com.br



Coordenador

Paulo Arruda
paulo.arruda@ubsbb.com

Daniel Gallina
daniel.gallina@ubsbb.com

Bruno Finotello
bruno.finotello@ubsbb.com

Paula Montanari
paula.montanari@ubsbb.com

OL-SalesRF@ubs.com

(11) 2767-6191



Coordenador

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Elisa Martinez
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Gustavo Ozer
Hugo Massachi
Lara Anatriello
Marco Regino
Marion Ayrosa
Raphaella Oliveira
Vitor Amati

distribuicao institucional.rf@xpi.com.br



Coordenador

Rafael Cotta
(11) 3383-2099
rafael.cotta@btgpactual.com

Bruno Korkes
(11) 3383-2190
bruno.korkes@btgpactual.com

Victor Batista
(11) 3383-2617
victor.batista@btgpactual.com

Tiago Daer
(11) 3383-3034
Tiago.Daer@btgpactual.com

Jonathan Afrisio
(21) 3262-9795
jonathan.afrisio@btgpactual.com

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 ADICIONAIS

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, o Prospecto Preliminar pode ser obtido nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, por meio eletrônico:

Coordenador Líder: <https://www.itaubba.com.br/itautba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Allos S.A.”, e então, na seção “2024” e “CRI Allos”, clicar em “Prospecto Preliminar”).

BBI: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar” ao lado de “CRI Allos”).

BTG: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2024” e em “CRI Allos – 262ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e selecionar o documento desejado).

UBS: <https://www.ubsbb.com/> (neste website, acessar “Tools & Services”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “Allos S.A. - 262ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA S.A.”, e, então, clicar no documento desejado).

XP: www.xpi.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Allos S.A. - Oferta Pública de Distribuição da 262ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Allos S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado).

Securitizadora: www.opeacapital.com (neste website, clicar ao fim da página em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 262ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter o Prospecto Preliminar e a Lâmina).

B3: www.b3.com.br/pt_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 buscar, digitar “Opea Securitizadora S.A.”, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 262ª - Série: 1ª, 2ª e 3ª”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e na sequência selecionar o Prospecto Preliminar e a Lâmina conforme lista exibida).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar novamente em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários” dentro da aba “Valor Mobiliário”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “Opea Securitizadora S.A.”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o Prospecto Preliminar e a Lâmina 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”