MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Série única da 150ª emissão da Opea Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários representados por Notas Comerciais emitidas pela Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A.

Até R$ 100.000.000,00
(Cem milhões de reais)

Rating para os CRIs:
"AAA(br)" pela S&P

Santander
Coordenador Líder

opea
Emissora

AGOSTO/23

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO

Este material consiste em apresentação que contém informações gerais sobre a Stone Instituição de Pagamento S.A. ("Stone IP"), a STNE Participações S.A. ("STNE" e, em conjunto com a Stone IP, "Devedoras") e a StoneCo Ltd. ("StoneCo") e foi preparado com finalidade exclusivamente informativa, como suporte para as apresentações relacionadas à divulgação da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de emissão da Opea Securitizadora S.A. ("Emissora"), lastreados em créditos imobiliários decorrentes das (i) notas comerciais privadas da 1ª (primeira) emissão de Stone IP ("Notas Comerciais Stone IP"); e (ii) notas comerciais privadas da 1ª (primeira) emissão de STNE ("Notas Comerciais STNE" e, em conjunto com as Notas Comerciais Stone IP, "Notas Comerciais") ("CRI"), a ser realizada com a intermediação do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder"), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, inciso (a), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade das Devedoras, da StoneCo, da Emissora, das Notas Comerciais, dos CRI e/ou da Oferta.

Este material não deve ser interpretado como uma solicitação, consultoria, oferta, recomendação ou convite para compra dos CRI ou de qualquer outro valor mobiliário de emissão das Devedoras, da StoneCo e/ou da Emissora e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, suas afiliadas e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomadas com base nas informações contidas neste material.

A decisão de investimento nos CRI é de exclusiva responsabilidade dos potenciais investidores, os quais deverão recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. O Coordenador Líder da Oferta tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A PRESENTE OFERTA É REALIZADA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVERÃO SE ATENTAR PARA O PÚBLICO-ALVO DA PRESENTE OFERTA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

O Formulário de Referência da Emissora pode ser encontrado nos seguintes websites: Emissora: www.opeacapital.com (neste website, acessar a aba "Documentos Corporativos", no item "Empresas" selecionar "Opea Securitizadora S.A.", no item "Tipos" selecionar "CVM" e clicar em "Formulário de Referência e, assim, obter todos os documentos que desejar); e CVM: www.gov.br/cvm (neste website, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Nos "Filtros de Pesquisa" (a) selecionar no campo "Categoria", "FRE - Formulário de referência"; e (b) no campo "Data de Entrega", "Período"; e no campo "de", "31/05/2022" até a data da realização da consulta" e, por fim clicar em "consultar" e acessar o arquivo "Ativo" com a data de entrega mais recente).

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO

Este material é estritamente confidencial e foi preparado com finalidade exclusivamente informativa para dar suporte à discussão e análise pelos potenciais investidores.

As informações apresentadas neste material constituem um resumo dos termos e condições da Oferta, as quais estão detalhadamente descritas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 150ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Notas Comerciais Privadas emitidas pela Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A.", celebrada em 02 de agosto de 2023, entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário") ("Termo de Securitização").

Este material contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações das Devedoras e da StoneCo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material.

As Devedoras e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste documento, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste documento.

Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre as Devedoras, a Emissora, suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre os CRI e suas características, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não qualificados.

Nos termos da Resolução CVM 160, os CRI estão sujeitos a restrições de negociação e, por esta razão, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta; e (ii) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

O INVESTIMENTO NOS CRI É CONSIDERADO DE RISCO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTOS, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELAS DEVEDORAS, PELA EMISSORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE AS DEVEDORAS E/OU A EMISSORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 O Grupo StoneCo

2 Destaques Financeiros

3 Termos e Condições da Oferta

4 Contatos do Time de Distribuição

5 Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOSSA MISSÃO

Nossa missão é transformar o modo como os comerciantes usam softwares e serviços financeiros para **crescer seus negócios, melhorar sua produtividade e vender mais.**

Nós fazemos isso por meio da oferta do que acreditamos ser **uma gama completa de produtos, tecnologia e o melhor serviço ao cliente.**

- + R$378bi de TPV nos últimos 12 meses[1]
- + 2,8 milhões clientes MSBM[2] ativos em pagamentos
- Atendimento em mais de 5.500 cidades do país
- Tecnologia inovadora com mais de 4.600 colaboradores
- Forte força comercial e logística eficiente com mais de 5.000 colaboradores
- Regulados pelo Banco Central do Brasil
- Maior adquirente independente do Brasil, com 11.2% de market share[3]

Fonte: (1) março/2023; (2) MSMB é composto de produtos TON, Stone e Pagar.me. Não inclui clientes da Linx e clientes que utilizam exclusivamente o TapTon; (3) Dados ABECS de dezembro/2022

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOSSA HISTÓRIA

2012

Nossa Fundação

iniciamos no mercado de pagamentos do Brasil

Tecnologia Moderna

Vendas Diferenciadas

Serviço **Superior**

Fase de Expansão

Focamos nos serviços para MSMBs

Entramos num segmento de mercado atrativo e mal atendido

Lojistas **mal atendidos**

Dificuldade de alcance

Grande margem de lucro

Expandimos para Microempreendedores

Alavancamos a força da nossa plataforma de MSMB[1]

Completamente digital

Baixo custo de serviço

Precificação **atrativa**

Atualmente

Player relevante em pagamentos e POS/ERP

11%

Market Share em Pagamentos

Adquirimos a **Cia #1 de Software para varejo do Brasil**

Um dos principais players de pagamentos para MSMBs

Líder em Market Share

Ótimo fit produto-mercado

Ofertas customizadas

Com um vasto conjunto de soluções

Adicionamos serviços financeiros

+ Banking & Credit

Expandimos soluções de software

POS/ERP para múltiplas verticais e segmentos

Futuro

Proposta de valor unificada

Proposta de valor de ponta a ponta para MSMB

Plataforma **Escalável**

Distribuição **Massiva**

Suporte **Local**

Soluções integradas adaptadas as necessidades dos clientes

Fonte: (1) Micro, pequeno e médio negócios

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

COMO AJUDAMOS NOSSOS CLIENTES

Conjunto completo de soluções em toda a cadeia de valor do comércio

Soluções de Serviços Financeiros

Banking
Gerir o fluxo de caixa dos nossos clientes

Crédito
Crédito para expandir o seu negócio

Pagamentos
Viabilizar as mais diversos formas de pagamentos

Soluções de Software para Varejo

ERP
Resolver problemas-chave dos negócios

Soluções digitais
Oferecer soluções omnichannel

Software de POS
Experiência vertical com soluções de checkout personalizadas

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Conselho de Administração e Diretoria comprometidos em gerar retornos estáveis e sustentáveis de longo prazo para os acionistas

Classe de Ações	Duas Classes de Ações Ordinárias. Os detentores de ações ordinárias classe B têm direito a 10 votos por ação, enquanto os detentores de ações ordinárias classe A têm direito a um voto por ação
Direito a Voto	Os veículos de investimento controlados por André Street e Eduardo Cunha Solon de Pontes mantém poder de voto.
Composição Gerencial	Liderança profissional, com cultura e valores corporativos fortes e alinhados
Composição do Conselho	Altamente qualificado e experiente, com experiência no mercado de Negócios, Finanças, Tecnologia e Meios de Pagamentos, sendo 78% dos membros independentes
Comitês do Conselho	Comitê de Auditoria; Comitê de Remuneração; Comitê de Finanças e Riscos
Remuneração da Liderança	Sujeito ao desempenho financeiro, uma vez que o Comitê de Remuneração deve identificar e avaliar as metas e objetivos corporativos para determinar a remuneração dos funcionários
Requisitos da SEC e Nasdaq	Em conformidade com os requisitos e reports do Securities Exchange Act de 1934 e outras regras e regulamentos aplicáveis pela SEC e Nasdaq
Controles Internos	Política de denunciantes, Código de Ética; Auditada por big 4

- **Melhoria do desempenho operacional e financeiro**
- **Otimização da alocação de capital e estratégia**
- **Atração de diretores e liderança qualificada**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Corpo diretivo com vasta experiência...

Pedro Zinner
CEO

Matheus Schwening
CFO

André Monteiro
CRO

João Bernartt
CIO

Caio Fiuza
COO Plataforma Financeira

Sandro Bassili
Gente e Gestão

Marcus Fontoura
CTO

Diego Salgado
Diretor de Tesouraria

Tatiana Malamud
CLO e CCO

Gilsinei Hansen
COO Software

Roberta Noronha
Relações com Investidores

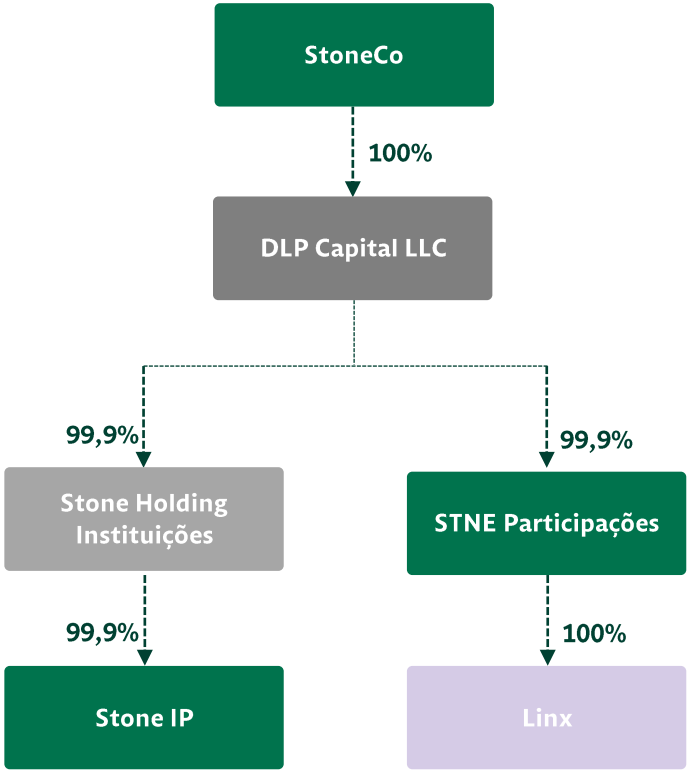
Vinicius Carrasco
Economia e Regulatório

Lia Matos
Estratégia

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ORGANOGRAMA SIMPLIFICADO



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

HISTÓRICO EM MERCADO DE CAPITAIS

TOTAL CAPTADO DESDE 2017
+R$16bi

Jun/17 — FIDC Stone AR I

Em junho de 2017 a Stone acessou o mercado brasileiro pela primeira vez captando R$ 1,0 bilhões

Nov/17 — FIDC Stone AR II

Em novembro de 2017 acessamos o mercado pela segunda vez, captando R$ 699.5 milhões. Um mês depois, emitimos uma segunda série de mais R$ 360 milhões'

Set/18 — Securitizadora (SRC)

Em setembro de 2018, foram emitidas debêntures com destinação a aquisição de direitos creditórios da Stone, no valor de R$750 milhões

Mai/19 — 3 Série AR II

Emissão da Terceira Série do FIDC AR II no valor de R$ 1,6 bilhões

Jun/19 — Debênture Institucional I

Emissão da Debênture no valor de R$ 400 milhões

Jun/19 — Rolagem da 1ª emissão de debêntures da SRC

Rolagem da1ª emissão de debêntures da SRC por mais 2 anos

Ago/20 — FIDC Stone AR III

Emissão da Primeira Série do terceiro fundo com direitos creditórios a receber, captando R$ 2,5 bilhões

Jun/21 — Bond StoneCo

Emissão offshore no volume de USD 500 milhões.

Set/21 — SRC II

Em setembro de 2021, foram emitidas debêntures com destinação a aquisição de direitos creditórios da Stone, no valor de R$ 400 milhões

Set/21 — Aditamento da 1ª emissão da SPC

Aditamento para alteração das condições das debêntures emitidas em Set/18

Dez/21 — AR IV

Emissão da Primeira Série do quarto fundo com direitos creditórios a Receber, captando R$ 2,2 bilhões

Jun/22 — AR V

Emissão da Primeira Série do quinto fundo com direitos creditórios a receber, captando R$ 1,0 bilhões

Jul/22 — DEB-F Vert-11

Em julho de 2022, foram emitidas debêntures com destinação a aquisição de direitos creditórios da Stone, no valor de R$ 1,0 bilhões

Dez/22 — ACR II

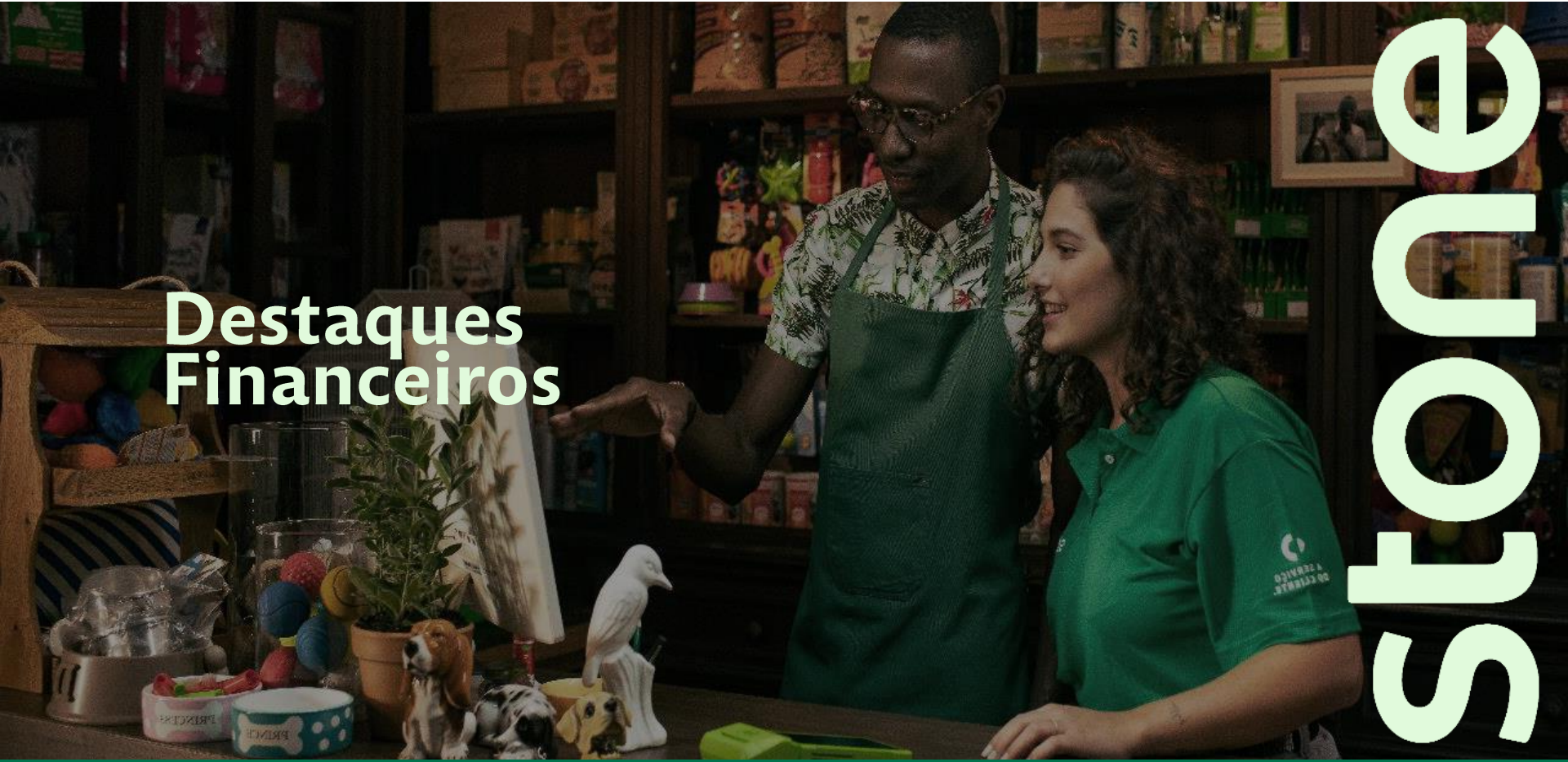
Emissão da Primeira Série do sexto fundo com direitos creditórios a receber, captando R$ 1,0 bilhões

Ago/23 — CRI

Emissão das CCIs, captando até R$ 100 milhões.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



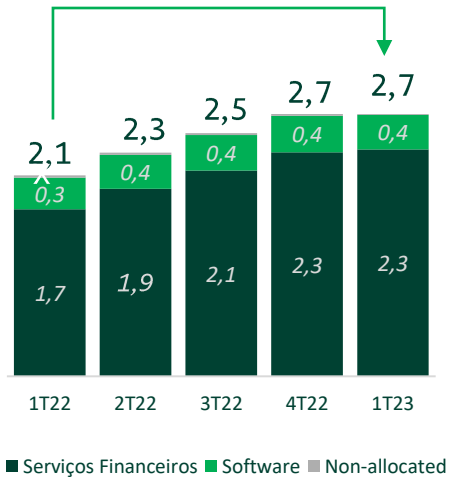
LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Resultados Consolidados 1Q23

Forte crescimento com lucro líquido recorde para 1Q

Receita Total
R$bi

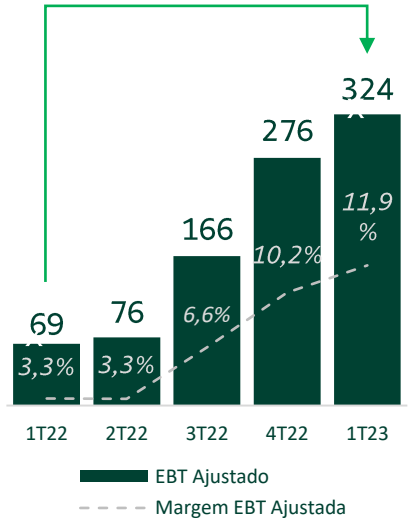
+31.0%
Crescimento a/a



Forte Crescimento
Acima da projeção de R$2.6bi

EBT Ajustado[1]
R$mi

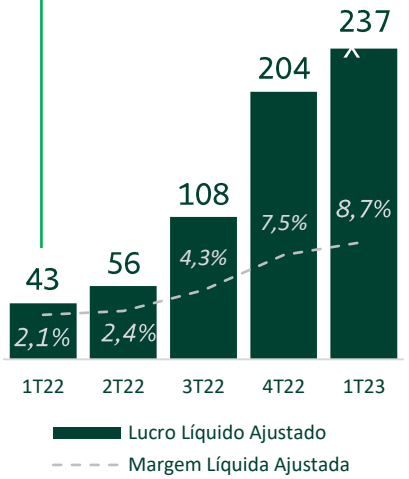
+4.7x
Crescimento a/a



Aumento de Rentabilidade
Acima da projeção de R$265m

Lucro Líquido Ajustado[2]
R$mi

+5.6x
Crescimento a/a



Melhorando Resultado
Gerando Fluxo de Caixa Positivo

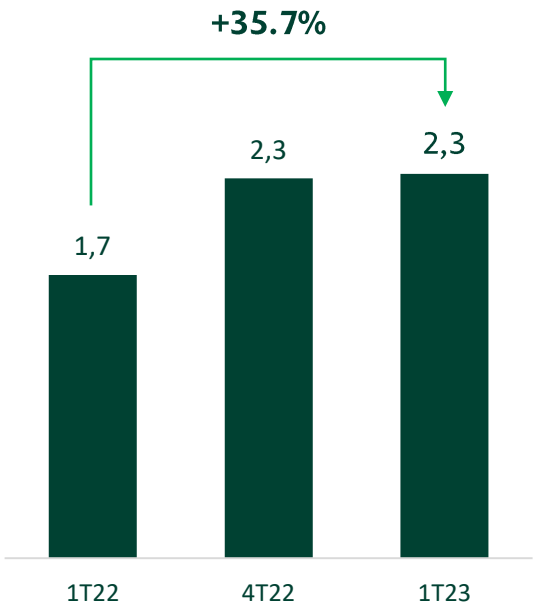
1) A partir do 2T22 e após a venda da participação da StoneCo no Banco Inter, o EBT ajustado não inclui mais o ajuste das despesas financeiras relacionadas ao nosso bond. Por favor, consulte nossas divulgações de resultados para métricas históricas de lucro com e sem o ajuste do bond.
2) Lucro Líquido ajustado é uma medida financeira não-IFRS. Para permitir uma melhor compreensão das tendências de nosso desempenho comercial, as informações nesta apresentação referem-se às nossas métricas de lucros e perdas ajustadas não ajustadas pelas despesas com bond para todos os períodos para fins de comparabilidade, a menos que seja observado o contrário. Por favor, consulte nossas divulgações de resultados para métricas históricas de lucro com e sem o ajuste do bond.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

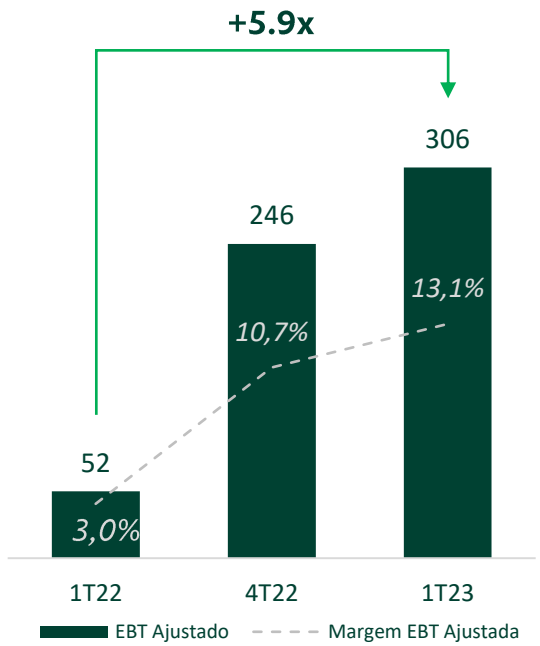
Serviços Financeiros

Crescimento de receita e melhoria consistente da rentabilidade

Receita
R$bi



EBT Ajustado[1]
R$mi



1) Nossos números ajustados não incluem mais as despesas financeiras relacionadas ao nosso bond e as despesas relacionadas à remuneração baseada em ações. Essas alterações podem afetar a comparabilidade de nossos resultados ajustados entre diferentes trimestres. Por esse motivo, nossas métricas de lucros e perdas ajustados são apresentadas em uma base comparável, sem ajuste para as despesas com bond e remuneração baseada em ações, de acordo com nossos critérios de ajuste atuais, salvo indicação em contrário. Consulte nossa divulgação de resultados para obter métricas históricas com e sem ajustes de remuneração baseada em ações.

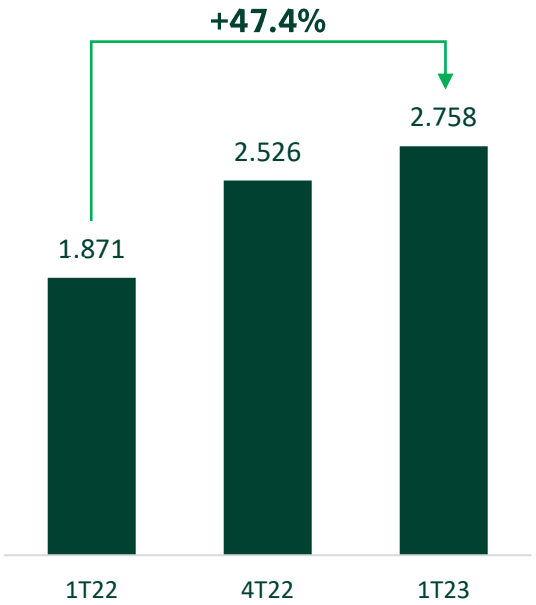
LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MSMB[1]

Aceleração em net adds e crescimento em todos os tiers de clientes

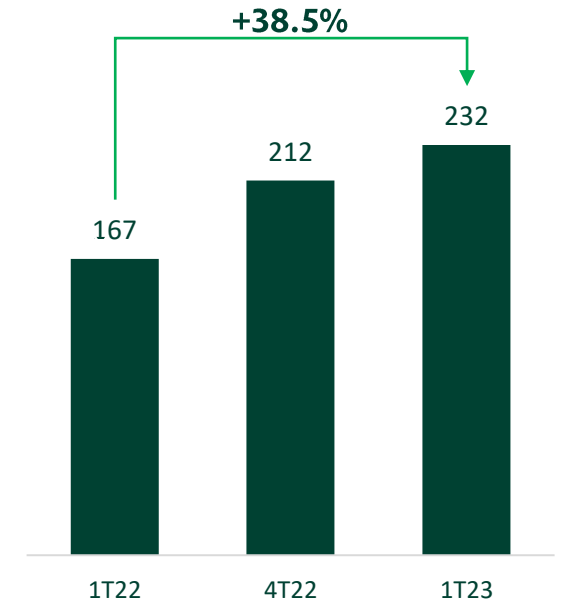
Base ativa de pagamentos MSMB

Base Ativa de Pagamentos MSMB[2] ('000)



Net adds de pagamentos MSMB

Net adds de Pagamentos MSMB Trimestral ('000)



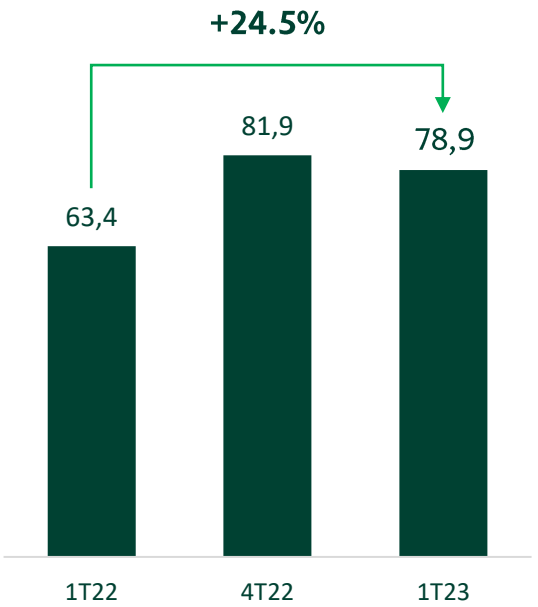
1) MSMB é composto de produtos TON, Stone e Pagar.me. Não inclui clientes da Linx e clientes que utilizam exclusivamente o TapTon.
2) "Clientes ativos" referem-se aos lojistas que concluíram pelo menos uma transação de pagamento eletrônico conosco nos últimos 90 dias, exceto para o produto TON que considera 365 dias. Não inclui sobreposição. Não inclui clientes da Linx e clientes que utilizam exclusivamente o TapTon.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

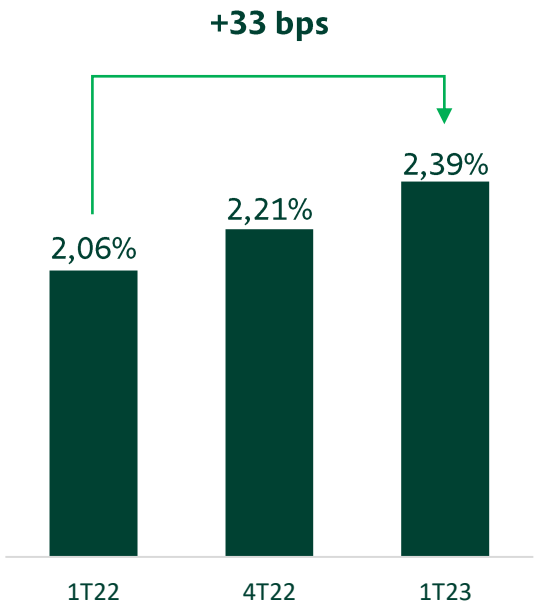
MSMB[1]

Crescimento de TPV e melhoria na monetização dos clientes

TPV MSMB
R$bi



Take Rate MSMB
%



1) MSMB é composto de produtos TON, Stone e Pagar.me. Não inclui clientes da Linx e clientes que utilizam exclusivamente o TapTon.
2) MSMB TPV em comparação com os volumes totais da indústria, tal como anunciado pela ABECS.

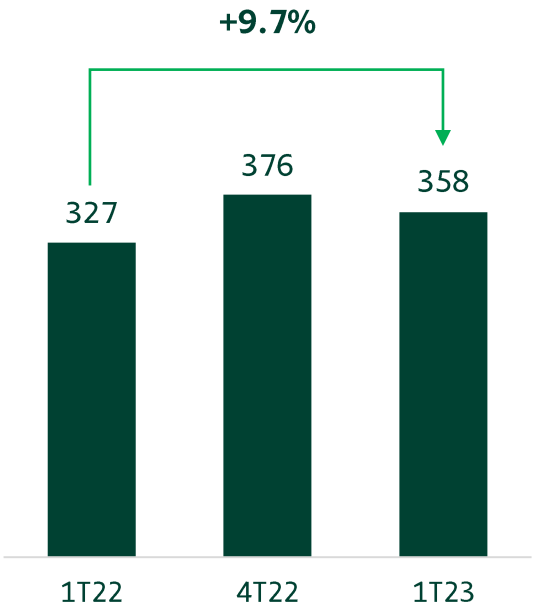
LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Software

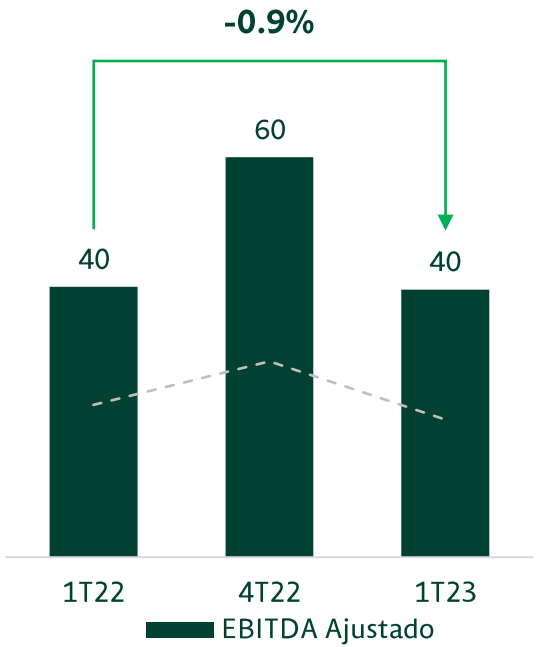
Crescimento de receita mais baixo por conta de digital e contas corporativas

Receita de Software[1]

R$mi



EBITDA Ajustado de Software[2]



1) Composto por duas frentes principais, a saber: (i) Core, que inclui soluções POS/ERP, gateways TEF e QR Code, reconciliação e CRM e (ii) Digital, que inclui OMS, plataforma de e-commerce, ferramentas de engajamento, solução Ads e Marketplace Hub.
2) O EBITDA ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são métricas financeira não IFRS ajustado pelos mesmos itens do Lucro Líquido Ajustado, conforme aplicável.

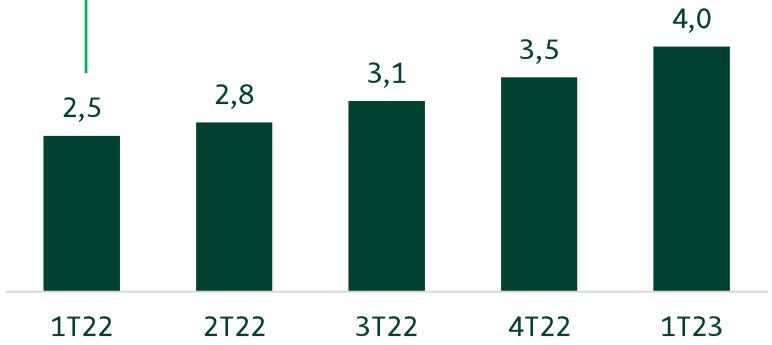
LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Sólida posição e geração de Caixa contínua

	Caixa Líquido Ajustado[1]		
R$mi	1T23	4T22	1T22
Caixa e equivalentes de caixa	1.855,6	1.512,6	4.169,6
Investimentos de curto prazo	3.257,3	3.453,8	2.524,0
Recebíveis de emissores de cartão	18.940,0	20.748,9	18.425,3
Ativos financeiros de serviços de banking	4.026,5	3.960,9	2.498,8
Derivativos [b]	13,1	12,4	28,9
Caixa ajustado	**28.092,5**	**29.688,5**	**27.646,5**
Obrigações com clientes de banking [c]	(3.902,2)	(4.023,7)	(2.367,8)
Recebíveis a pagar aos clientes	(15,568.6)	(16.614,5)	(14.997,4)
Empréstimos e financiamentos [a]	(3.756,5)	(4.375,7)	(5.426,5)
Obrigações com cotistas de FIDC	(634,7)	(975,2)	(1.916,3)
Derivativos	(241,8)	(209,7)	(400,7)
Dívida ajustada	**(24.103,6)**	**(26.198,9)**	**(25.108,8)**
Caixa líquido ajustado	**3.988,8**	**3.489,6**	**2.537,8**

Posição de Caixa Líquido Ajustado[1]

+R$1.5bi *(+57.2% a/a)*



- **R$5.1bi de Caixa**[2] e **R$13.4bi** de Patrimônio Líquido na StoneCo
- **R$(4.5)bi** de endividamento bruto[3]
- **R$4.0bi** de caixa líquido Ajustado

1)Caixa Líquido Ajustado é uma métrica financeira que é não-IFRS e consiste nos seguintes itens: (i) Caixa Ajustado: Caixa e equivalentes de caixa, Investimentos de curto prazo, Contas a receber de emissores de cartões, Ativos financeiros de Banking e instrumento financeiro de Derivativos; menos (ii) Dívida Ajustada: Obrigações com clientes de Banking, Contas a pagar a clientes, Empréstimos e financiamentos, Obrigações com cotistas de FIDC e instrumentofinanceiro de Derivativos. Por favor, consulte nossa divulgação de resultados para métricas históricas.
2)Caixa e equivalentes de caixa + investimentos de curto prazo.
3)Empréstimos e Financiamentos + Obrigações com cotistas de FIDC.
a)Empréstimos e financiamentos foram reduzidos pelos efeitos do passivo de locação reconhecidos pela IFRS16
b)Refere-se a hedge
c)Inclui depósitos de clientes bancários e valores transferidos por nossos clientes bancários para terceiros mais ainda não liquidados

Demonstração resumida de **lucros e perdas consolidados**

	Demonstração de Lucros e Perdas					Demonstração Ajustada de Lucros e Perdas[1]				
R$mi	**1T23**	**% Rec**	**1T22**	**% Rec**	**Δ% a/a**	**1T23**	**% Rec**	**1T22**	**% Rec**	**Δ% a/a**
Receita líquida de atividades de transação e outros serviços	733.1	27.0%	554.9	26.8%	32.1%	733.1	27.0%	554.9	26.8%	32.1%
Receita líquida de serviços de assinatura e aluguel de equipamentos	445.1	16.4%	432.2	20.9%	3.0%	445.1	16.4%	432.2	20.9%	3.0%
Receita financeira	1,375.0	50.7%	949.8	45.9%	44.8%	1,375.0	50.7%	949.8	45.9%	44.8%
Outras receitas financeiras	158.4	5.8%	133.4	6.4%	18.7%	158.4	5.8%	133.4	6.4%	18.7%
Receita Total	**2,711.7**	**100.0%**	**2,070.3**	**100.0%**	**31.0%**	**2,711.7**	**100.0%**	**2,070.3**	**100.0%**	**31.0%**
Custo dos serviços	(721.3)	(26.6%)	(674.4)	(32.6%)	7.0%	(721.3)	(26.6%)	(674.4)	(32.6%)	7.0%
Despesas administrativas	(298.0)	(11.0%)	(238.2)	(11.5%)	25.1%	(262.5)	(9.7%)	(214.8)	(10.4%)	22.2%
Despesas de venda	(389.9)	(14.4%)	(383.7)	(18.5%)	1.6%	(389.9)	(14.4%)	(383.7)	(18.5%)	1.6%
Despesas financeiras, líquidas	(923.6)	(34.1%)	(708.2)	(34.2%)	30.4%	(908.9)	(33.5%)	(702.1)	(33.9%)	29.5%
Marcação a mercado sobre bond de capital designados na FVPL	30.6	1.1%	(323.0)	(15.6%)	n.m.	0.0	0.0%	0.0	0.0%	n.a.
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(101.5)	(3.7%)	(31.8)	(1.5%)	218.9%	(104.1)	(3.8%)	(25.8)	(1.2%)	303.7%
Ganho (perda) em investimento em associados	(1.0)	(0.0%)	(0.7)	0.0%	51.0%	(1.0)	0.0%	(0.7)	0.0%	51.1%
Lucro antes da incidência de impostos	**306.8**	**11.3%**	**(289.8)**	**(14.0%)**	**n.m.**	**324.0**	**11.9%**	**68.8**	**3.3%**	**370.8%**
Imposto de renda e contribuição social	(81.1)	(3.0%)	(23.2)	(1.1%)	249.8%	(87.4)	(3.2%)	(26.3)	(1.3%)	232.9%
Lucro líquido do período	**225.7**	**8.3%**	**(313.0)**	**(15.1%)**	**n.m.**	**236.6**	**8.7%**	**42.6**	**2.1%**	**455.9%**

1) Nossos números ajustados não incluem mais as despesas financeiras relacionadas ao nosso bond e as despesas relacionadas à remuneração baseada em ações. Essas alterações podem afetar a comparabilidade de nossos resultados ajustados entre diferentes trimestres. Por esse motivo, nossas métricas de lucros e perdas ajustados são apresentadas em uma base comparável, sem ajuste para as despesas com bond e remuneração baseada em ações, de acordo com nossos critérios de ajuste atuais, salvo indicação em contrário. Consulte nossadivulgação de resultados para obter métricas históricas com e sem ajustes de remuneração baseada em ações.

Termos e Condições

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Devedoras	Stone Instituição de Pagamento S.A. e STNE Participações S.A.
Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI
Legislação	Resolução CVM nº 160, Rito Automático
Lastro	Créditos Imobiliários representados por Notas Comerciais Privadas emitidas pelas Devedoras
Rating Mínimo da Emissão	"AAA(br)" pela S&P
Volume da Oferta	Montante total de, no mínimo, R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e, no máximo R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Garantias	Os CRI não contarão com garantias reais ou pessoais, enquanto as Notas Comerciais da STNE Participações S.A. contará com fiança da Stone Instituição de Pagamento S.A.;
Valor Nominal Unitário	R$1.000,00
Séries	Única
Prazo de Vencimento	3 anos
Amortização do Principal	*Bullet*
Remuneração	DI + 1,30% a.a.
Pagamento de Juros	Semestral

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destinação de Recursos	Pagamento de alugueis não incorridos e reembolso de gastos já incorridos com pagamento de alugueis
Público Alvo	Investidor Profissional
Resgate Antecipado Facultativo	A Notas Comerciais poderão ser resgatadas a exclusivo critério das Devedoras, a partir de 26 de fevereiro de 2024, mediante ao pagamento de prêmio equivalente a 0,50% a.a., considerando o prazo entre a data do resgate e o vencimento;
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Assessor Legal	Pinheiro Guimarães
Custodiante	Vortx

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Início das apresentações a potenciais investidores (*roadshow*)	07/08/2023
2	Encerramento das apresentações a potenciais investidores (roadshow)	08/08/2023
3	Divulgação de comunicado ao mercado sobre modificação da oferta Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	09/08/2023
4	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	17/08/2023
5	Encerramento do Período de Reserva	29/08/2023
6	Procedimento de Bookbuilding Divulgação de Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	30/08/2023
7	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Início da Oferta	05/09/2023
8	Data de Liquidação dos CRI	06/09/2023
9	Divulgação do Anúncio de Encerramento Data de Início da negociação dos CRI na B3	08/09/2023

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Contatos

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS

Marco Antônio Brito

João Vicente Abrão da Silva

Boanerges Pereira

Roberto Basaglia

Pablo Bale

Bruna Faria Zanini

Pedro Toledo

Julia Tamanaha Silva

Guilherme Costa

distribuicaorf@santander.com.br

+55 (11) 3012-7450

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco da existência de credores privilegiados
A Lei n.º 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".
Já a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória n.º 2.158-35"), ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos" (em destaque). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".
Embora a Lei n.º 14.430 seja posterior à Medida Provisória n.º 2.158-35, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

A Securitizadora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial
Caso seja verificado qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, entre eles, (i) pedido, por parte da Securitizadora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal; ou (iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora, não elididos no prazo legal, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.
Em até 15 (quinze) dias contados da ciência de cada Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares pelo Agente Fiduciário, para deliberação sobre (i) a liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares, os Titulares poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente. Nos cenários de insolvência da Securitizadora descritos acima, aos quais a Securitizadora está sujeita ao longo do prazo de duração das Notas Comerciais e dos CRI, as eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares. Não há garantias de que a Securitizadora terá capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares.

Ausência de garantia
Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia real ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Por este motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores das Devedoras.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Em relação aos Créditos Imobiliários STNE, a Stone IP se obrigou por meio da Fiança, conforme Termo de Emissão de Notas Comerciais STNE, entretanto, conforme fator de risco " Risco da existência de credores privilegiados" acima, pode haver credores privilegiados em relação aos Titulares. Assim, na hipótese de as Devedoras deixarem de arcar com suas obrigações descritas nos Termos de Emissão, os Titulares não gozarão de garantia sobre bens específicos das Devedoras, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio das Devedoras a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial, ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores das Devedoras, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores Profissionais
Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.
Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores Profissionais em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais termos e condições por qualquer razão.

Risco em função do Registro Automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA
A Oferta seguirá o rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA, conforme previsto na Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram analisadas pela referida autarquia federal para verificação do integral cumprimento dos requisitos e procedimentos previstos na regulamentação aplicável.

Não há garantias de que os Documentos da Operação seriam aprovados da mesma forma e conteúdo submetidos à análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos titulares de CRI.
Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e as Devedoras, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

A emissão dos CRI depende da implementação de Condições Suspensivas, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar
O cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação das Condições Suspensivas até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada Condição Suspensiva, limitado à Data Limite de Colocação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas (observado que o Coordenador Líder poderá optar pela renúncia ou concessão de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas), a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, com o consequente cancelamento da Oferta.
Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento serão automaticamente cancelados e a Securitizadora, as Devedoras e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores Profissionais.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Liquidação do Patrimônio Separado
A ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI. Em até 15 (quinze) dias contados da ciência de cada Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares pelo Agente Fiduciário, para deliberação sobre (i) a liquidação do Patrimônio Separado, na forma estabelecida no Termo de Securitização, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada. Dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da assembleia geral de Titulares que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares. Caso seja deliberada pela liquidação do Patrimônio Separados, nos termos do item (i) acima, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) os rendimentos oriundos das Notas Comerciais, quando pagos diretamente aos Titulares, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares.

As Devedoras poderão não conseguir manter parte dos Contratos de Locação em vigor caso os imóveis objeto das locações sejam vendidos a terceiros
Na Data de Emissão dos CRI, determinados Contratos de Locação não se encontram registrados nas matrículas dos respectivos imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Caso quaisquer imóveis objeto de Contratos de Locação não registrados sejam vendidos durante a vigência de seus prazos locatícios, o novo proprietário não estará obrigado a respeitar os termos e condições da locação, e poderá, a seu exclusivo critério, exigir a desocupação do imóvel no prazo de 90 (noventa) dias contados do registro de seu título aquisitivo, o que poderá impactar negativamente a comprovação da destinação, pelas Devedoras, dos recursos dos Créditos Imobiliários. Ainda, para fins da destinação de recursos no âmbito da Oferta, os Contratos de Locação que venham a ser rescindidos dentro do prazo do CRI somente poderão ser substituídos por outros contratos de locação já existentes e celebrados pelas Devedoras antes da Data de Emissão dos CRI, ou seja, por relações locatícias previamente constituídas.

Riscos relacionados à tributação dos CRI
Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro 2004, em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares, sendo certo que as Devedoras não serão responsáveis por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio
Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e/ou na Taxa DI;

Sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora, poderão ser negociados pelos novos Investidores Profissionais com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores Profissionais ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.
Na ocorrência: (i) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por todas as Devedoras, de forma simultânea; (ii) do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI; (iii) do Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Alteração de Tributos por todas as Devedoras, de forma simultânea; ou (iv) da declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos decorrentes destes pagamentos serão imputados pela Securitizadora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores Profissionais poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade dos Investidores Profissionais que motivou o pagamento do ágio.

Risco de resgate antecipado dos CRI
O Termo de Securitização prevê determinadas hipóteses de resgate antecipado dos CRI. A realização de tais resgates ocasionará a redução do horizonte de investimento dos Titulares, caso em que os Titulares poderão não conseguir reinvestir o montante percebido com o pagamento antecipado dos CRI em modalidade de investimento que remunere nos mesmos níveis dos CRI. Os Titulares deverão avaliar cuidadosamente as possibilidades eventualmente existentes de resgate antecipado dos CRI, independentemente de seu vencimento final, o que poderá afetar o retorno esperado pelos Titulares no momento da subscrição dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos
A ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento que gere o vencimento antecipado das Notas Comerciais, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperando pelos Titulares no momento da subscrição dos CRI.
Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

A participação de Investidores Profissionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente o resultado do Procedimento de Bookbuilding e o investimento nos CRI por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário
Poderá ser aceita a participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou ordem de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder, ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, nos termos do artigo 56, parágrafos 4º e 5º, inciso I, da Resolução CVM 160.
Os Investidores Profissionais devem estar cientes de que a participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente o resultado do Procedimento de Bookbuilding e o investimento nos CRI por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Falta de liquidez dos CRI
O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Investidores Profissionais que subscreverem ou adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.
Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta
O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta", observado também o disposto no artigo 54 da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada um dos Investidores Profissionais deverão considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares
Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares de CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos Titulares presentes na respectiva assembleia geral de Titulares, em segunda convocação, observados eventuais quóruns qualificados previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral de Titulares. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias gerais de Titulares poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares.

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI
Os pagamentos realizados pela Securitizadora aos Titulares deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgados com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais aplicáveis. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao respectivo Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo respectivo Titular dos CRI.

A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras
A Súmula n.º 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI
A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Risco de Estrutura
A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada" e de um negócio jurídico complexo. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores Profissionais em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais
Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das Devedoras, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Devedoras.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI
O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nos Termos de Emissão, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

O risco de crédito das Devedoras e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI
A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora, tampouco conta com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares.
Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.
Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e suas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI
Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelas Devedoras, na seguinte proporção: (i) o valor total da Emissão das Notas Comerciais Stone IP deverá corresponder a 58% (cinquenta e oito por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade de Notas Comerciais Stone IP deverá corresponder a 58% (cinquenta e oito por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos; e (ii) o valor total da Emissão das Notas Comerciais STNE deverá corresponder a 42% (quarenta e dois por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade de Notas Comerciais STNE deverá corresponder a 42% (quarenta e dois por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares.

Risco de pagamento das Despesas pelas Devedoras
Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso as Devedoras não realizem a recomposição do Fundo de Despesas e/ou o pagamento das Despesas diretamente, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares, o que poderá afetar negativamente os Titulares.

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento
Considerando que as Devedoras emitiram as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários
A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei n. 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares, caso necessário, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores Profissionais.

Risco de formalização dos Créditos Imobiliários
A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na constituição e na formalização dos Termos de Emissão ou das CCI podem ensejar a contestação de sua regular constituição pelas Devedoras ou por terceiros, acarretando o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares.

A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras
Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, emitidas pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão, representativas dos Crédito Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI.

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 Notas Comerciais, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores Profissionais e ocasionar perdas financeiras aos Investidores Profissionais.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis
A Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora
Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora 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 Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI
O pagamento aos Titulares decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia geral de Titulares pelos Titulares, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos associados à guarda digital de documentos pelo Custodiante
A Securitizadora contratará o Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares.

Risco da não realização da carteira de ativos
A Securitizadora é uma companhia securitizadora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado.

Em Assembleia de Titulares, os Titulares poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Riscos relativos à responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado
Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei n.º 14.430, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 31 de março de 2023, o capital social da Securitizadora era dividido em 8.401.200 ações (7.927.248 em 31 de março de 2023), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 22.999.000,00 em 31 de março de 2023, totalmente integralizado. que corresponde a, aproximadamente, 22,99% (vinte e dois e noventa e nove por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares e, consequentemente, os Titulares não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Crescimento da Securitizadora e de seu capital
O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI
A partir de 2009, parcela relevante da receita da Securitizadora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

A importância de uma equipe qualificada
A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Securitizadora 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 Securitizadora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

Registro da CVM
A Securitizadora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei n.º 14.430, e sua atuação depende do registro como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Securitizadora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Risco relacionado a fornecedores da Securitizadora
A Securitizadora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais

fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Securitizadora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Securitizadora, inclusive em face dos Titulares.

A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado brasileiro e mundial tiveram e poderão ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais das Devedoras

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o do COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção dos CRI.

Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, pode afetar adversamente os negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais das Devedoras. Com relação aos estabelecimentos credenciados clientes das Devedoras, a disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente suas operações. Por exemplo, a necessidade de adoção de medidas de distanciamento social pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios dos referidos estabelecimentos credenciados e das Devedoras, dispensas temporárias de colaboradores, além de interrupções nos seus negócios, o que pode afetar adversamente a operação das Devedoras. No que diz respeito às Devedoras, o efeito adverso na economia global e brasileira ocasionado pelo surto de doenças transmissíveis, como o do COVID-19, pode afetar sua capacidade financeira e solvência. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos seus respectivos clientes, afetando negativamente os resultados das Devedoras e/ou provocando perdas patrimoniais.

As Devedoras estão sujeitas a riscos de liquidez que podem afetar suas operações e seus resultados

A manutenção de nível de liquidez adequado é fundamental para os negócios das Devedoras, possibilitando que suas obrigações perante clientes sejam honradas e evitando que escassez de caixa gere dificuldades em honrar seus passivos. Caso, por qualquer motivo, haja um problema de liquidez e/ou de fluxo de caixa, levando a um desenquadramento ou descasamento entre ativos e passivos, inclusive considerando-se os diferentes prazos de liquidação de operações de clientes, as Devedoras poderão não ser capazes de cumprir com suas obrigações financeiras perante clientes, o que poderá afetar negativamente as Devedoras e, consequentemente, as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares.

A incapacidade de obter financiamento

As Devedoras continuam a depender do acesso contínuo a crédito para financiar suas operações. A incapacidade de captar recursos nos mercados de dívida de longo ou de curto prazos ou de contratar operações de recompra ou empréstimos de valores mobiliários pode causar efeito adverso relevante sobre a liquidez das Devedoras. O acesso a crédito em valores adequados para prover recursos às atividades das Devedoras pode ser prejudicado por fatores que as afetem especificamente ou que afetem o setor de serviços financeiros em geral. Por exemplo, os credores poderiam vir a desenvolver uma percepção negativa das perspectivas financeiras de longo ou de curto prazos das Devedoras e restringir o acesso a financiamento pelas Devedoras, (i) se estas incorrerem em grandes prejuízos em decorrência de determinadas operações de renegociação, (ii) se os seus níveis de atividade comercial diminuírem, (iii) se as autoridades regulatórias tomarem medidas significativas contra as Devedoras ou (iv) se as Devedoras identificarem que qualquer de seus profissionais se envolveu com atividades não autorizadas, ilegais ou desabonadoras. A capacidade de tomar empréstimos nos mercados de dívida também pode ser prejudicada por fatores que não são específicos às Devedoras, tais como instabilidades dos mercados financeiros e de capitais ou visões negativas sobre as perspectivas dos setores de atuação das Devedoras ou da indústria de serviços financeiros de modo geral. Caso as Devedoras sejam incapazes de tomar empréstimos para que consigam honrar com seus vencimentos, as Devedoras poderão ter que vender ativos. Em determinados ambientes de mercado, como períodos em que o mercado está incerto ou volátil, a liquidez geral do mercado pode ser reduzida.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Inadimplência (default) dos emissores de cartão
Nas operações de adquirência, os emissores de cartão têm a obrigação de efetuar o pagamento às instituições de pagamento dos valores relativos às transações realizadas pelos portadores dos cartões por eles emitidos, valores estes que serão pagos pelas instituições de pagamento aos estabelecimentos comerciais credenciados.
Os emissores de cartão podem descumprir com suas obrigações financeiras devido a regimes concursais (tais como liquidação extrajudicial, Regime de Administração Especial Temporária - RAET e falência), falta de liquidez, falha operacional, inadimplência do portador de cartão, ou outras razões. Além disto, fatores macroeconômicos como, por exemplo, aumento na taxa de inflação, nível de desemprego e taxa de juros podem afetar negativamente as condições econômico–financeiras dos emissores de cartão. Estas situações podem impedir os emissores de adimplir com as suas obrigações junto às Devedoras, ocasionando um problema de liquidez nas Devedoras, e gerando perdas.
Ademais, caso haja uma inadimplência por parte dos emissores de cartão em relação à sua obrigação financeira, as Devedoras podem ser responsabilizadas, por meio de decisão judicial, a efetuar o pagamento aos estabelecimentos comerciais sem o recebimento dos valores por parte do emissor de cartão. O descumprimento da obrigação de um emissor de cartão, a depender do volume financeiro, poderá causar efeitos materiais adversos nas condições econômico-financeiras das Devedoras e, consequentemente, afetar de maneira adversa os Titulares.

Riscos dos processos judiciais e administrativos
As Devedoras estão sujeitas a processos judiciais e/ou administrativos relacionados às suas atividades. Uma decisão desfavorável nos processos judiciais e/ou administrativos em curso e/ou que venham a ser movidos contra as Devedoras pode ter um efeito materialmente adverso na reputação, nos negócios, na condição financeira e/ou nos resultados operacionais das Devedoras.

Os sistemas das Devedoras ou os sistemas de terceiros podem falhar
As atividades das Devedoras dependem da operação eficiente e ininterrupta de sistemas de tecnologia da informação e telecomunicação. Os sistemas de tecnologia da informação e de telecomunicação utilizados pelas Devedoras em suas atividades, operados pelas próprias Devedoras ou por terceiros, integram uma variedade de redes e sistemas operacionais e podem sofrer interrupções, violações ou serem danificados por eventos imprevistos ou falhas, inclusive aquelas causadas por terceiros, devido a fatores alheios ao seu controle (tais como falhas humanas, incêndio, desastres naturais, falta de energia, falha nos sistemas de telecomunicação ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, como por exemplo, ataques cibernéticos de hackers), causando um efeito adverso relevante nas operações das Devedoras.
Além disso, os serviços prestados pelas Devedoras devem estar totalmente integrados a uma variedade de redes e sistemas operacionais, bem como a provedores de internet, e o sistema de tecnologia que permite que os comerciantes aceitem cartões de pagamento deve estar conectado com redes móveis oferecidas por provedores de telecomunicações e terceiros prestadores de serviços de celular que utilizam tais sistemas operacionais.
Quaisquer alterações em tais sistemas e redes que possam degradar a funcionalidade dos serviços das Devedoras, impõem custos ou requerimentos e/ou favorecem os competidores das Devedoras. As Devedoras também utilizam plataformas bancárias para processar algumas de suas transações. Caso existam quaisquer problemas ou interrupções em tais plataformas, os usuários podem ficar impossibilitados de completar suas transações, o que pode afetar de forma adversa relevante os negócios das Devedoras.
A ocorrência dos eventos previamente citados pode gerar falhas, interrupções nos serviços prestados ou erros na captura, no processamento de transações comerciais, ou na liquidação destas transações, prejudicando as receitas, a contabilização financeira, bem como a capacidade operacional dos negócios das Devedoras, causando efeito adverso e relevante em seus resultados operacionais, a seus clientes e a sua reputação.

Riscos legais e regulatórios são inerentes e substanciais aos negócios das Devedoras
As Devedoras e suas controladas estão sujeitas a uma extensa regulamentação por parte de órgãos governamentais e autorreguladoras nas jurisdições em que operam. Os principais riscos relacionados à regulação dos setores em que as Devedoras atuam consistem na emissão de novas leis, resoluções do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), normas emitidas pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), regulamentos e alterações tributárias que vierem a ser editados para alterar a regulamentação do setor de meios de pagamento no Brasil. O descumprimento de determinadas leis ou regulamentações atuais ou futuras podem expor as Devedoras a responsabilidades que podem causar um efeito adverso relevante, bem como alterar substancialmente as regras do setor, impactando os negócios desempenhados pelas Devedoras. A atividades desempenhadas pelas Devedoras estão sujeitas a leis e regulamentações brasileiras sobre pagamentos eletrônicos, principalmente a Lei n.º 12.865, de 9 de outubro de 2013, conforme alterada, e a Resolução do BACEN n.º 80, de 25 de março de 2021, conforme alterada. Dada a relevância do setor de meios de pagamento no decorrer dos últimos anos, o BACEN editou diversos normativos relacionados ao mercado de pagamentos, visando aumentar o uso de meios eletrônicos de pagamentos, ampliar a competitividade no setor, reforçar a governança no mercado, incentivar a oferta e a diferenciação de produtos ao consumidor e reforçar o uso de cartões como instrumento de pagamento. Se as Devedoras não cumprirem os requisitos legais e regulatórios em vigor, poderão ser impedidas de realizar suas atividades regulamentadas e poderão ser: (i) obrigadas a pagar multas substanciais (incluindo multas por transação) e restituição de seus lucros; (ii) alterar suas práticas comerciais; ou (iii) submetidas a regimes especiais de intervenção e de liquidação extrajudicial, assim como qualquer uma de suas subsidiárias para as quais as licenças possam ser concedidas no futuro.
Podem ser editadas normas que alterem a regulamentação de meios eletrônicos de pagamento, assim como podem ser desenvolvidas interpretações diversas a respeito destas, que podem afetar as atividades das Devedoras de forma adversa e relevante, afetando, por consequência, a realização de seus negócios, especialmente tendo em vista que a regulamentação de meios eletrônicos de pagamento vem sendo discutida pelo BACEN e pelo governo brasileiro. Além disso, referida regulamentação está sujeita a constantes mudanças. As normas do governo brasileiro e suas intervenções podem afetar negativamente as operações e rentabilidade das Devedoras e de suas controladas. Leis e regulamentos existentes podem sofrer alterações, sua aplicação e interpretação também estão sujeitas a mudanças, e novas leis e regulamentos podem ser adotados. As Devedoras e suas controladas podem ser negativamente afetados por mudanças na regulamentação.

As Devedoras podem não ser capazes de prevenir que seus diretores, empregados ou terceiros atuando em nome das Devedoras possam se envolver em situações caracterizadas como corrupção, de lavagem de dinheiro ou outras práticas ilícitas ou inadequadas no Brasil ou em outras jurisdições, o que pode expor as Devedoras a sanções administrativas e judiciais, assim como causar um efeito material adverso nas Devedoras
As Devedoras estão sujeitas à legislação brasileira de combate à corrupção e à legislação de foco similar dos outros países onde possui filiais e operações, bem como outras leis anticorrupção e regimes regulatórios com escopo transnacional. Essas leis exigem a adoção de procedimentos específicos para mitigar o risco de que qualquer pessoa que atue em nome das Devedoras ofereça uma vantagem indevida a um agente público, a fim de obter benefícios de qualquer natureza. Além disso, leis como a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior dos EUA (U.S. Foreign Corrupt Practices Act) e a Lei Anticorrupção Brasileira exigem que as Devedoras, entre outras coisas, instituam políticas e procedimentos destinados a impedir qualquer atividade ilegal ou imprópria relacionada à corrupção envolvendo entidades ou funcionários governamentais, a fim de garantir uma vantagem comercial e exige que mantenhamos livros e registros precisos e um sistema de controles internos para garantir a exatidão dos livros e registros das Devedoras e impedir atividades ilegais. As Devedoras também são obrigadas a cumprir as leis e regulamentações aplicáveis contra lavagem de dinheiro, antiterrorismo e outras leis e regulamentações, nas jurisdições em que opera. Essas leis e regulamentos exigem às Devedoras, dentre outros, adotar e impor políticas e procedimentos de "Know your Customer" e relatar transações suspeitas e de alto valor às autoridades regulatórias aplicáveis. Essas leis e regulamentações tornaram-se cada vez mais complexas e detalhadas, exigindo sistemas aprimorados e equipes qualificados de monitoramento e de compliance, tornando-se objeto de intensa supervisão regulatória. Caso as políticas e procedimentos das Devedoras destinados a impedir corrupção, lavagem de dinheiro e entre outras práticas ilícitas não sejam capazes de impedir ações voluntárias ou omissivas de seus administradores, funcionários ou terceiros que atuem em nome das Devedoras, as agências reguladoras aplicáveis, às quais as Devedoras encontram-se sujeitas, possuem o poder e autoridade para impor multas e outras penalidades. As Devedoras não podem assegurar que seus processos de governança, de gerenciamento de riscos, de compliance, auditoria e controles internos serão capazes de prevenir, detectar ou remediar todos os comportamentos incompatíveis com os requisitos legais aplicáveis ou seus próprios padrões éticos ou de compliance e qualquer deficiência ou violação, o que poderá expor as Devedoras a sanções, penalidades regulatórias, processos civis ou

criminais, reivindicações fiscais, perdas monetárias, erros ou ajustes contábeis, danos à reputação ou outros efeitos adversos. A percepção ou alegações de que as Devedoras, seus funcionários, afiliados ou outras pessoas ou entidades associadas tenham se envolvido em qualquer conduta imprópria podem causar danos significativos à sua reputação e outros efeitos adversos, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares.

Foram amplamente divulgados diversos casos envolvendo fraude ou outras condutas ilícitas por parte de empregados do setor das Devedoras nos últimos anos, e as Devedoras estão sujeitas a que tais condutas ilícitas possam ser cometidas e prejudiquem os seus negócios. Condutas ilícitas podem ser cometidas no futuro por indivíduos contratados pelas Devedoras. Por exemplo, esses riscos podem incluir a vinculação das Devedoras a operações que excedam os limites autorizados ou apresentem riscos inaceitáveis, ou ainda no desconhecimento pelas Devedoras de atividades não autorizadas ou malsucedidas, o que, em qualquer dos casos, pode vir a acarretar riscos ou prejuízos desconhecidos e não gerenciados. Esses riscos podem incluir violações dos atuais processos e procedimentos regulatórios, fiscais e administrativos. Tais condutas ilícitas podem também envolver o uso ou divulgação inadequada de informações privilegiadas, o que poderia resultar em sanções e sérios danos financeiros ou na reputação das Devedoras. Qualquer quebra da confiança dos clientes das Devedoras em decorrência de uma conduta ilícita de um empregado poderá prejudicar a capacidade das Devedoras de atrair e manter clientes. Não é sempre possível impedir a conduta ilícita de um empregado e as precauções que as Devedoras adotam para identificar e impedir esta atividade poderão não ser eficazes em todos os casos. As políticas e procedimentos das Devedoras destinados a impedir suborno e outras práticas corruptas por seus funcionários e agentes, podem não eliminar completamente as instâncias por outras partes para se envolver em lavagem de dinheiro e outras atividades ilegais ou impróprias, ou não pode impedir seus funcionários e agentes de se envolverem em transações ilícitas. Tais procedimentos e controles podem não ser completamente eficazes na prevenção às contrapartes de usar as relações estabelecidas com as Devedoras para o ato de corrupção. Se as Devedoras estiverem associadas ou até mesmo se forem acusadas de estar associadas ou tornarem-se partes em práticas de corrupção, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas, sua reputação poderá ser prejudicada e/ou ficar sujeita a multas, sanções e/ou cumprimento legal. Qualquer um deles poderia ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas. Na medida em que as Devedoras deixarem de cumprir integralmente as leis e regulamentações aplicáveis, as agências governamentais aplicáveis às quais as Devedoras se reportam têm poder e autoridade para impor multas e outras penalidades, incluindo a revogação de licenças. Se as Devedoras estiverem associadas ou tornarem-se partes, ou forem acusadas de estarem associadas ou participando de lavagem de dinheiro, financiamento de terrorismo ou outras práticas ilegais, ou se as Devedoras figurarem como rés ou investigadas em investigações relacionadas à corrupção, sua reputação poderá ser adversamente afetada e/ou as Devedoras poderão sofrer multas, sanções e/ou execução legal, qualquer uma das quais podem ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares.

As Devedoras podem ter dificuldades em receber valores de clientes inadimplentes, o que pode afetar negativamente as Devedoras

Quando os clientes das Devedoras se tornam inadimplentes, o único recurso, depois de esgotar todas as medidas de cobrança extrajudicial, é executar a respectiva garantia. Ao lidar com devedores em situação financeira crítica, a recuperação desses empréstimos também pode estar sujeita a processos de insolvência, nos quais a reivindicação das Devedoras pode ser alocada após os demais credores considerados preferenciais, tais como funcionários e autoridades fiscais. Além disso, uma vez que seja obtida uma sentença judicial, a execução da sentença para obter a garantia para venda envolve frequentemente obstáculos adicionais. Considerando os procedimentos aplicáveis em processos judiciais para cobrança de dívidas e a baixa liquidez em certos mercados, as Devedoras podem não conseguir executar as garantias, o que pode afetar adversamente a condição financeira e resultados de operações das Devedoras e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares.

Falha em proteger adequadamente as Devedoras contra os riscos relacionados à segurança cibernética pode afetar material e adversamente as Devedoras

As Devedoras podem enfrentar vários riscos de segurança cibernética, incluindo, mas não se limitando, a: penetração dos sistemas e plataformas de tecnologia da informação, por terceiros, infiltração de malware (como vírus de computador) nos sistemas das Devedoras, contaminação (intencional ou acidental) de nossas redes e sistemas por terceiros com quem as Devedoras trocam dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou proprietários por pessoas dentro ou fora das organizações das Devedoras e ataques cibernéticos que causam degradação de sistemas ou indisponibilidade de serviço que podem resultar em perdas de negócios pelas Devedoras. As Devedoras podem não ser capazes de proteger com sucesso seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação contra tais ameaças.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Nos últimos anos, sistemas de computador de empresas e organizações têm sido alvos não apenas de criminosos cibernéticos, mas também de ativistas e Estados. As Devedoras têm sido e continuam sujeitas a uma série de ataques cibernéticos, como negação de serviço, malware e phishing. Os ataques cibernéticos podem dar origem à perda de quantidades significativas de dados de clientes e outras informações sensíveis, bem como níveis significativos de ativos líquidos (incluindo dinheiro). Além disso, os ataques cibernéticos podem dar origem à inutilização dos sistemas de tecnologia da informação usados para atender os clientes das Devedoras. Como as tentativas de ataques continuam a evoluir em escopo e sofisticação, as Devedoras podem incorrer em custos significativos em sua tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou corrigir qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou em comunicar ataques cibernéticos aos seus clientes. Caso as Devedoras não consigam gerenciar efetivamente o risco de segurança cibernética, por exemplo, deixando de atualizar os seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação das Devedoras e afetar negativamente seus resultados operacionais, condições financeiras e perspectivas por meio do pagamento de indenizações a clientes, multas regulatórias e multas e/ou pela perda de ativos. Além disso, as Devedoras também podem estar sujeitas a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação dependem de infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente as suas capacidades de atender seus clientes. As Devedoras têm capacidade limitada de proteger seus sistemas de tecnologia da informação contra os efeitos adversos desse ataque cibernético.

A forte concorrência, cada vez mais intensa dentro do Sistema de Pagamentos Brasileiro, ou em métodos alternativos de pagamento, pode afetar adversamente os negócios das Devedoras
O mercado de meios de pagamento é altamente competitivo. Outros prestadores destes serviços estabeleceram uma participação de mercado considerável. Os principais concorrentes no setor de atuação do grupo econômico das Devedoras incluem adquirentes convencionais, como afiliadas de instituições financeiras e empresas de meio de pagamentos já consolidadas, e processadores de meios de pagamento não convencionais que possuem recursos financeiros significativos e desenvolvem diferentes tipos de serviços. As Devedoras também podem enfrentar a concorrência de instituições financeiras convencionais e consolidadas, como instituições provedoras de crédito que possuem recursos financeiros significativos e experiência no setor de crédito brasileiro. Além disso, alguns de seus concorrentes são controlados, exclusivamente, de forma individual, por grandes instituições bancárias, das quais podem se beneficiar da infraestrutura tecnológica e de backoffice, reduzindo o custo de suas operações, e possibilitando que ofereçam taxas reduzidas aos seus clientes. O resultado das Devedoras depende da manutenção e expansão da sua base de clientes cuja margem de contribuição seja positiva, ou seja, clientes lucrativos. Caso tais concorrentes reduzam de forma material as taxas cobradas pelos serviços prestados e produtos oferecidos, as Devedoras precisarão repactuar suas taxas, e, com isso, reduzir seus custos ou encontrar novas formas de rentabilizar seus clientes para manter sua margem de lucro. As atividades desempenhadas pelas Devedoras dependem de um controle assertivo de seus custos pois estão sujeitas a custos de transação fixos relacionados aos sistemas de pagamento. Tais fatores podem ter um efeito adverso relevante nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais das Devedoras e, por consequência, poderão afetar adversamente os Titulares.

A incapacidade das Devedoras de acompanhar tendências de mercado e oferecer novas modalidades de pagamento pode afetar de forma adversa relevante seus negócios
O setor de meios de pagamento deve constantemente acompanhar as mudanças de expectativas dos estabelecimentos comerciais e dos portadores de cartão, bem como os avanços tecnológicos. É esperado que novas modalidades de pagamentos, associadas às novas tecnologias, sejam desenvolvidas e implementadas a fim de atender à demanda dos portadores por facilidade, rapidez e segurança. As Devedoras podem não ser capazes de acompanhar os recursos financeiros e operacionais que os seus concorrentes venham a utilizar para desenvolver novas tecnologias e serviços (ex: novos sistemas de pagamento) e/ou aprimorar as funcionalidades operacionais e serviços existentes. Caso sejam bem-sucedidos, os esforços de desenvolvimento realizados pelos concorrentes das Devedoras podem tornar os serviços prestados pelas Devedoras obsoletos e resultar no enfraquecimento da procura pelos seus clientes e, consequentemente, na redução da sua base de clientes. Como agravante, a adoção de novas tecnologias pode requerer novas habilidades, exigindo esforços significativos para requalificar, treinar, contratar e reter funcionários em geral e, especificamente, os melhores talentos. Caso as Devedoras não consigam acompanhar as tendências do setor de meios de pagamento, e as mudanças de preferência dos estabelecimentos comerciais e dos portadores, bem como oferecer novas modalidades de pagamento e implementar novas tecnologias, a situação financeira das Devedoras e o resultado de suas operações poderão ser afetados de maneira adversa e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares.

As Devedoras estão sujeitas a fiscalizações pelas autoridades fiscais, e uma interpretação incorreta pelas Devedoras das leis e regulamentações tributárias pode implicar um efeito material adverso

A elaboração das declarações de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido das Devedoras são feitas com base em estimativas e interpretações de leis e regulamentos tributários complexos, estando sujeita à revisão e fiscalização pelas autoridades fiscais. As regulações tributárias são complexas e sujeitas a diferentes interpretações por parte do contribuinte e das autoridades tributárias governamentais competentes, levando a disputas que, por vezes, estão sujeitas a períodos prolongados de avaliação até que uma resolução final seja alcançada. Ao estabelecer uma provisão para despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido e devolução de registros, deve-se fazer julgamentos e interpretações sobre a aplicação dessas leis tributárias complexas. Se o julgamento, as estimativas e as premissas que as Devedoras utilizarem na elaboração de suas declarações fiscais forem subsequentemente consideradas incorretas, poderá haver um efeito adverso relevante. Em algumas jurisdições, as interpretações das autoridades tributárias são imprevisíveis e frequentemente envolvem litígios, o que introduz mais incertezas e riscos quanto à despesa com tributos. Despesas adicionais com tributos poderiam afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares.

A instabilidade cambial pode afetar negativamente as Devedoras

A moeda brasileira tem sido objeto de frequente desvalorização nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central autorizou a taxa de câmbio flutuante do real frente ao dólar americano e, durante este período, a taxa de câmbio do real e do dólar sofreu variações frequentes e substanciais em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo deste período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou várias políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercados de câmbio duplo e um sistema de taxa de câmbio flutuante. A depreciação do real ocorrendo em períodos mais curtos de tempo resultou em variações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar dos EUA e outras moedas. Em 31 de dezembro de 2014, a taxa de câmbio do real/dólar americano relatada pelo Banco Central foi de R$2,66 por US$1,00. Em 2015, devido às más condições econômicas no Brasil e instabilidade política desenfreada, o real desvalorizou a uma taxa muito mais elevada do que nos anos anteriores. Em 24 de setembro de 2015, o real caiu para o nível mais baixo desde a introdução da moeda, em R$4,19 por US$1,00. Globalmente, em 2015, o real depreciou 47,0%, atingindo R$3,90 por US$1,00 em 31 de dezembro de 2015. Em 2016, o real continuou a flutuar, principalmente como resultado da instabilidade política do Brasil, e, em última análise, apreciou 16,5% ano-a-ano contra o dólar americano em 31 de dezembro de 2016 para R$3,26 por US$1,00. Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$3,31 por US$1,00, refletindo uma depreciação de 1,5% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2016. Em 31 de dezembro de 2018, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$3,87 por US$1,00, refletindo uma depreciação de 17,1% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2017. Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$ 4,03 por US$1,00, refletindo uma depreciação de 4,00% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2018. Em 30 de setembro de 2020, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R$ 5,64 por US$1,00. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio do real / dólar americano foi de R$ 5,57 por US$1,00. Em 31 de dezembro de 2022, a taxa de câmbio do real / dólar americano foi de R$ 5,22 por US$1,00. Após o início da pandemia da COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e uma crise política. A depreciação do real em relação ao dólar americano criou pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que levaram ao aumento das taxas de juros, ao acesso limitado das empresas brasileiras aos mercados financeiros estrangeiros e levou à adoção de políticas de recessão pelo governo brasileiro. A depreciação do real pode também, no contexto de uma desaceleração econômica, levar à diminuição das despesas dos consumidores, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia brasileira como um todo. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras pode levar a uma deterioração das contas cambiais brasileiras, bem como a atenuar o crescimento impulsionado pela exportação. Dependendo das circunstâncias, tanto a depreciação quanto a valorização do real poderiam afetar materialmente e adversamente o crescimento da economia brasileira. As Devedoras não podem garantir que o real não continuará a apreciar ou depreciar substancialmente contra o dólar no futuro. Os custos das Devedoras são denominados principalmente em reais. A depreciação do real contra o dólar americano pode gerar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, o que pode afetar negativamente a economia brasileira como um todo e causar um efeito adverso sobre as Devedoras e, consequentemente, em suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

A capacidade dos clientes e contrapartes das Devedoras realizarem pagamentos pontuais pode ser comprometida pelas restrições de liquidez no Brasil

A economia brasileira tem estado sujeita a vários desenvolvimentos ou condições que afetaram significativamente a disponibilidade de crédito. Por exemplo, a partir de 2008, a crise econômica que afetou os mercados desenvolvidos nos Estados Unidos e na Europa (particularmente na Grécia, Espanha, Itália e Portugal) reduziu significativamente a confiança do investidor globalmente. Desde então, os indicadores econômicos nos mercados desenvolvidos vêm melhorando gradativamente. Essa recuperação foi afetada por vários fatores, incluindo a incerteza resultante da eleição do Sr. Donald Trump como presidente dos EUA e da vitória do Brexit no Reino Unido e, no caso do Brasil, a perda de seu rating de crédito soberano grau de investimento pelas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA, Standard & Poor's, Moody's e Fitch. Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito soberano do Brasil em BB. A Standard & Poor's rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil de BBB- para BB-plus em setembro de 2015, posteriormente reduzindo para BB em fevereiro de 2016, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando as dificuldades fiscais do Brasil e a contração econômica com sinais de piora da situação de crédito. Em dezembro de 2015, a Moody's colocou o rating de crédito de dívida soberana Baa3 do Brasil em revisão e rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil em fevereiro de 2016 para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional nos números de endividamento do Brasil em meio a uma recessão e ambiente político desafiador. Fitch rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB-plus com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e recessão pior que o esperado, e rebaixou ainda mais o rating de crédito soberano do país em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating de longo prazo para a dívida soberana do Brasil para BB-, citando uma formulação de políticas menos oportuna e eficaz, e um risco de maior incerteza política após as eleições de 2018 no Brasil. A Fitch também manteve o rating de crédito soberano do Brasil para BB, mas com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas às dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19. A continuação da atual recessão brasileira e a incerteza política podem levar a novos rebaixamentos de ratings. Qualquer rebaixamento adicional dos ratings de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e pode afetar adversamente as Devedoras. Esses eventos em andamento podem afetar negativamente as capacidades das Devedoras e a capacidade de outros bancos brasileiros de obter financiamento nos mercados de capitais globais, bem como enfraquecer a recuperação e o crescimento das economias brasileira e/ou estrangeira e causar volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Além disso, para controlar a inflação em geral, o governo brasileiro manteve uma política monetária restritiva, com altas taxas de juros associadas, e limitou o crescimento do crédito. A combinação desses desenvolvimentos tornou difícil, às vezes, que certas empresas e instituições financeiras no Brasil obtenham dinheiro e outros ativos líquidos e resultaram no fracasso de várias instituições financeiras mais fracas no Brasil. Além disso, as preocupações quanto à estabilidade de algumas instituições financeiras causaram transferências significativas de depósitos de bancos menores para bancos maiores desde o início de 1995. Nenhuma garantia pode ser dada de que o desenvolvimento da economia brasileira não afetará negativamente a capacidade de algumas contrapartes das Devedoras em efetuar pagamentos tempestivos de suas obrigações, o que pode afetar negativamente a capacidade das Devedoras de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

Uma crise de liquidez no Brasil pode afetar de forma adversa as Devedoras

Uma crise internacional ou doméstica pode implicar uma fuga de capitais do Brasil e/ou provocar o Banco Central do Brasil a aumentar drasticamente a taxa de juros, o que pode resultar em uma crise de liquidez no mercado brasileiro. Qualquer crise de liquidez pode implicar a escassez de fundos e de ativos líquidos entre as companhias e instituições financeiras no Brasil, o que pode prejudicar o mercado de crédito e os negócios das Devedoras. Qualquer evento adverso aplicável à economia brasileira pode direta ou indiretamente restringir a habilidade dos clientes das Devedoras de adimplirem os seus débitos e/ou afetar de forma adversa as Devedoras, o que pode afetar negativamente suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As Devedoras estão sujeitas a riscos associados ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetadas adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, uma lei abrangente de proteção de dados que estabelece os princípios e obrigações gerais que se aplicam a vários setores econômicos e relações contratuais (Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018 - "LGPD"). A LGPD estabelece regras detalhadas para a coleta, uso, processamento, armazenamento e compartilhamento de dados pessoais em todos os setores econômicos, independentemente se dados foram coletados em um ambiente digital ou físico. O Poder Executivo Federal emitiu o decreto n.º 10.474 de 26 de agosto de 2020 ("Decreto n.º 10.474"), que aprovou a estrutura regulatória e a nomeação de funções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), que é a entidade responsável por regular e fiscalizar a aplicação da LGPD e demais leis de proteção de dados, bem como impor sanções em caso de descumprimento das normas e obrigações legais. O Decreto n.º 10.474 entrou em vigor em 6 de novembro de 2020, data da publicação do presidente da ANPD no Diário Oficial da União. O tratamento de dados pessoais é uma parte relevante das atividades das Devedoras. Caso as Devedoras não consigam adequar seus os processos e implementar as medidas necessárias ao pleno cumprimento da LGPD, ou caso as Devedoras violem direitos dos titulares dos dados por elas tratados, as Devedoras poderão, no futuro, estar sujeito a penalidades administrativas aplicadas pela ANPD, conforme previsto em lei, incluindo (i) avisos legais e a adoção de medidas corretivas, (ii) multa simples ou diária de até 2% do faturamento das empresas ou do grupo até o limite de R$ 50,00 milhões por infração, (iii) publicação da infração após a comprovação de sua ocorrência, (iv) bloqueio e a solicitação para apagar os dados pessoais envolvidos na infração, e (v) eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração. Em caso de reincidência, poderão ser aplicadas penas mais severas, como a suspensão do funcionamento da base de dados ou o tratamento dos dados pessoais a que se refere a violação por um período máximo de seis meses, podendo ser prorrogado por igual período, até que o erro que deu origem à violação seja retificado pelo controlador e a proibição total ou parcial de realizar atividades de processamento de dados seja encerrada. Além disso, as Devedoras poderão ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos, inclusive causados por terceiros que processam dados pessoais para as Devedoras, sendo solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias e demais terceiros atuando em seu nome, em razão de não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Adicionalmente, em função do tratamento de dados de pessoas localizadas na União Europeia, as Devedoras e suas controladas também estão sujeitas às sanções da GDPR (General Data Protection Regulation ou Regulamento Geral de Proteção de Dados), que foi aprovada em abril de 2016 e entrou em vigor em maio de 2018, na medida em que o banco e/ou suas controladoras realizem o tratamento de dados pessoais no contexto de atividades de um estabelecimento localizado na União Europeia ou quando ofereçam produtos e serviços direcionados a pessoas naturais localizadas na União Europeia. A GDPR inclui disposições sobre direitos dos titulares de dados pessoais, princípios aplicáveis aos tratamentos de dados pessoais, as bases legais que autorizam o tratamento de dados pessoais em termos exaustivos, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos, as transferências internacionais de dados pessoais, o papel das autoridades de supervisão, dentre outras disposições. O descumprimento das determinações estabelecidas neste Regulamento, pode acarretarem multas que podem chegar a 4% (quatro por cento) da receita anual global da empresa ou 20 (vinte) milhões de euros, o que for maior, além de divulgação do incidente para o mercado e até a suspensão de suas atividades. Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pelas Devedoras, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderá acarretar multas elevadas para as Devedoras, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades. A eventual aplicação de penalidades e a responsabilização civil dor danos causados a titulares em razão do descumprimento da LGPD poderão ter um efeito adverso não só nos resultados operacionais das Devedoras, mas em sua reputação junto aos clientes e ao mercado. Por fim, em caso de alterações normativas ou novas diretrizes definidas pela ANPD, as Devedoras poderão incorrer em custos materiais para adequar seus sistemas, procedimentos e controles internos a fim de adotar medidas suficientes para proteger os dados pessoais que gerencia e armazena e/ou para manter a conformidade com a LGPD, o que poderá ter um efeito adverso em seus resultados operacionais e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

As Devedoras e sociedades do seu grupo societário envolvem-se rotineiramente em transações com partes relacionadas que podem apresentar conflitos de interesse e tais transações podem não criar valor para as Devedoras na mesma medida em que podem criar para suas subsidiárias

As Devedoras realizam transações com outras entidades do Grupo no curso normal dos negócios das Devedoras, incluindo financiamentos e contratos comerciais e de serviços. É provável que as Devedoras continuem a se envolver em transações com partes relacionadas e, em vista dessa estratégia, não podemos garantir que tais transações não serão processadas em situações de conflito de

interesses ou se gerarão valor para as Devedoras, o que pode afetar negativamente suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito das Devedoras
A concessão do crédito às Devedoras foi baseada exclusivamente na análise de suas situações comerciais, econômicas e financeiras, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento das Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares.

Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e das Devedoras
O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e das Devedoras.
As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras e, consequentemente, em suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e das Devedoras
Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.
Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre as Devedoras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e das Devedoras.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedoras e o preço dos CRI
O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.
A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e das Devedoras e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações das Devedoras relativas aos Créditos Imobiliários.

Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários
As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive das Devedoras dos financiamentos imobiliários.
Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países
O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e outros países de economia emergente, bem como os Estados Unidos.
A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e as Devedoras.
Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares.

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI
Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.
Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.
O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, o que desencadeou um processo inflacionário sobre commodities, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo

e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e das Devedoras, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Alterações nos regimes tributários e fiscais podem afetar de forma adversa as Devedoras e os mercados nos quais opera

O governo brasileiro regularmente promulga alterações aplicáveis aos regimes tributários e fiscais aos quais as Devedoras e seus clientes são sujeitos. Tais alterações incluem mudanças na alíquota dos tributos aplicáveis e, ocasionalmente, a promulgação de tributos temporários, cujos rendimentos são destinados para fins governamentais específicos. Os efeitos dessas alterações e quaisquer outras alterações resultantes da promulgação de eventual reforma tributária que venha a ser aprovada não podem ser quantificados e não há garantia de que tais reformas não podem ter um efeito adverso sobre os negócios das Devedoras. Além disso, tais mudanças podem gerar incertezas no sistema financeiro, aumentando o custo de empréstimos e contribuindo para o aumento da carteira de crédito.

Alterações na política tributária, incluindo a criação de novos tributos, podem ocorrer com relativa frequência e tais mudanças podem ter um efeito adverso sobre a posição financeira das Devedoras ou resultados operacionais. Além disso, o Congresso Nacional do Brasil tem discutido nos últimos anos amplas reformas tributárias no Brasil para melhorar a eficiência da alocação dos recursos econômicos. Prevê-se que as reformas, se adotadas, envolveriam uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluindo relativamente à tributação sobre consumo, a criação de um sistema dual de imposto sobre o valor agregado de bens e serviços que substituiria vários impostos atualmente em vigor. Em relação aos tributos incidentes sobre a renda, há também discussões no legislativo brasileiro que, entre outras alterações, buscam o retorno da tributação sobre dividendos em contrapartida à redução das alíquotas de IRPJ e CSLL incidentes sobre a renda das pessoas jurídicas.

Além disso, as Devedoras não podem prever se as reformas tributárias serão implementadas no futuro. Os efeitos dessas alterações, se promulgadas, e quaisquer outras alterações que possam resultar da promulgação de reformas fiscais adicionais, não podem ser quantificadas com exatidão. Despesas com impostos provenientes de reformas tributárias ou alterações adicionais da legislação tributária podem afetar negativamente as capacidades das Devedoras de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

O ambiente político exerceu, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira

Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Esta influência, bem como as condições econômicas e políticas brasileiras, podem afetar de maneira adversa as Devedoras, o que pode afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes significativas, intervenções do Governo Federal, que ocasionalmente modificam as políticas monetárias, cambial, creditícia e fiscal do País. Para influenciar o curso da economia do Brasil, controlar a inflação e implementar outras políticas, o Governo tem tomado várias medidas comuns no mercado mundial, inclusive o uso de controles salariais e de preço, aumentos nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, desvalorizações de moeda, bloqueio ao acesso de contas bancárias, controles do fluxo de capitais, limites sobre importações e congelamento de contas bancárias. Não é possível prever quais medidas ou políticas o Governo poderá adotar ou criar no futuro. Os negócios, situação financeira, receitas, resultados operacionais e perspectivas das Devedoras podem ser prejudicados significativamente por mudanças relevantes nas políticas públicas e regulamentos do Governo, nas esferas federal, estadual e municipal, bem como outros fatores, tais como:

- instabilidade social e política;
- regulação bancária;
- crescimento ou retração da economia brasileira;
- ambiente regulatório;
- flutuação cambial;
- inflação;
- taxas e juros;
- políticas monetárias;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e de crédito;
- política fiscal e regime tributário, incluindo alterações na legislação tributária;

- instabilidade social e política;
- reduções de salários e níveis de renda;
- aumentos nas taxas de desemprego;
- controles e restrições cambiais sobre remessas para o exterior;
- interpretações das leis trabalhistas e previdenciárias;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira; e
- outras ocorrências políticas, diplomáticas, sociais ou econômicas no Brasil ou que o afetem.

A inflação, e as medidas do governo brasileiro para reduzi-la, podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, atingindo negativamente as Devedoras

O Brasil historicamente experimentou taxas extremamente altas de inflação e, portanto, implementou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas de juros do mundo. Em 2015 e 2016, o Brasil experimentou altos níveis de inflação de 10,54% (Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M")) e 7,19% (IGP-M), principalmente devido a condições macroeconômicas desfavoráveis. De acordo com o índice IGP-M, o Brasil registrou uma deflação de 0,53% em 2017 e, uma inflação de 7,54% em 2018. Em 31 de dezembro de 2019, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 7,30%. De acordo com o índice IPCA, os números de 2017, 2018 e 2019 foram, respectivamente, 2,95%, 3,75% e 4,31%. A partir de 30 de setembro, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 3,30%, de acordo com o IGP-M e 3.14% pelo IPCA. Em 31 de dezembro de 2021, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 17,8%, de acordo com o IGP-M e 4,3% pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). Em 31 de dezembro de 2022, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 5,45%, de acordo com o IGP-M e 5,79% pelo IPCA. A inflação e as medidas do governo brasileiro para combatê-la tiveram e podem ter efeitos significativos sobre a economia brasileira e os negócios das Devedoras. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação têm frequentemente incluído a manutenção de uma política monetária apertada com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

O Banco Central do Brasil tem ajustado frequentemente a taxa de juros em situações de incerteza econômica e alcançar objetivos no âmbito da política econômica do governo brasileiro. Medidas futuras do governo brasileiro, incluindo reduções nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio estrangeiro e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem desencadear aumentos na inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer uma inflação ou deflação substancial no futuro, as Devedoras e suas capacidades de cumprir as suas obrigações podem ser adversamente afetadas. Tais pressões também podem afetar a capacidade das Devedoras de acessar os mercados estrangeiros e podem levar a políticas que possam afetar negativamente a economia brasileira e as Devedoras. Além disso, as Devedoras podem não ser capazes de ajustar os preços cobrados dos seus clientes para compensar o impacto da inflação nas despesas das Devedoras, levando a um aumento de suas despesas e uma redução na margem operacional líquida, o que pode afetar negativamente suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

As Devedoras estão expostas a certos riscos que são específicos de mercados emergentes e demais mercados

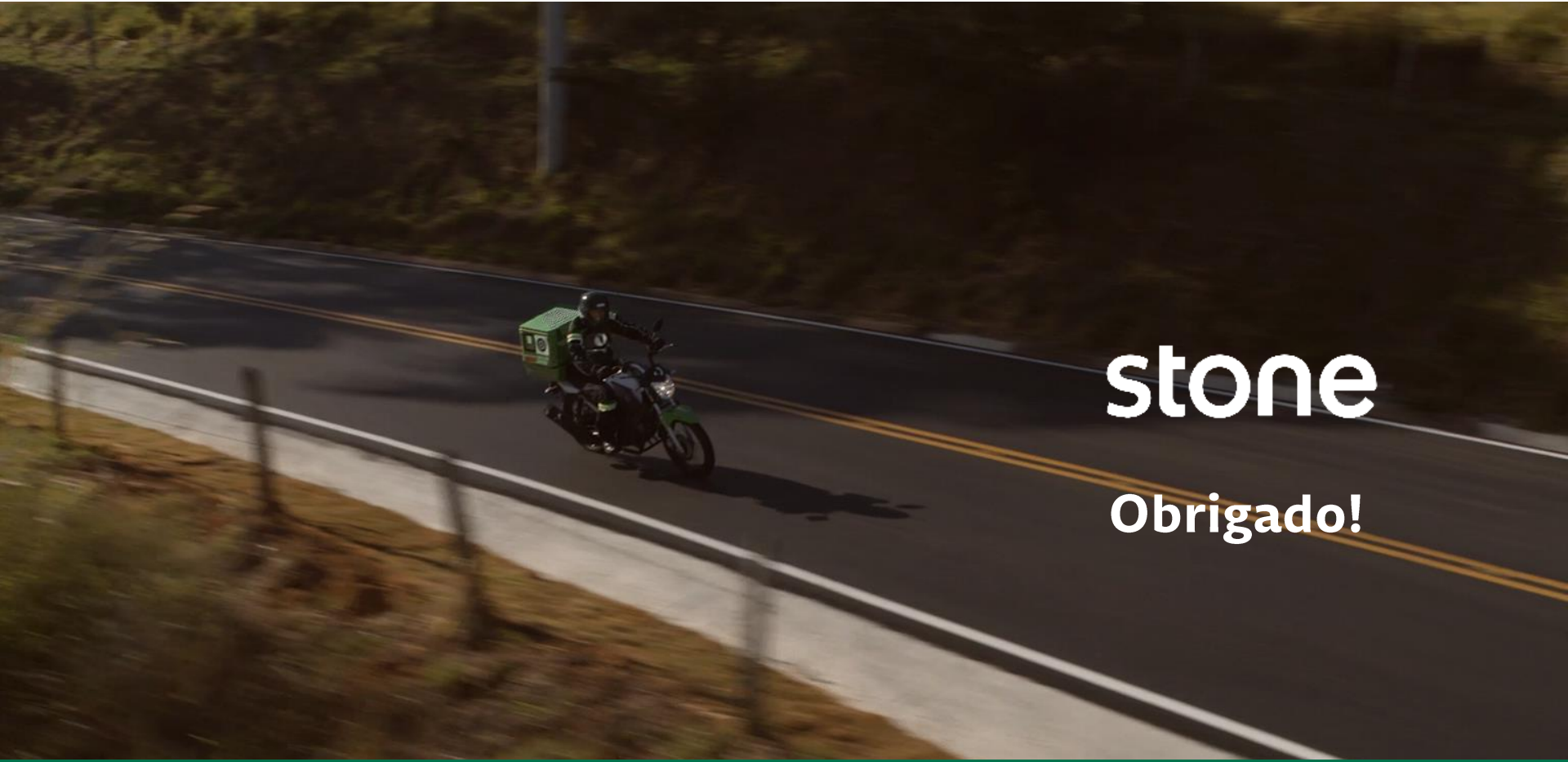
Ao conduzir seus negócios no Brasil, bem como em outros mercados emergentes, as Devedoras estão sujeitas a riscos políticos, econômicos, legais, operacionais e outros que são inerentes à operação nesses países. Esses riscos variam de dificuldades na liquidação de operações em mercados emergentes a uma eventual estatização, desapropriação, controles de preço e demais medidas governamentais restritivas. As Devedoras também enfrentam o risco de que eventuais controles cambiais ou restrições similares impostas por autoridades governamentais estrangeiras possam restringir sua capacidade de converter moeda local recebida ou detida pelas Devedoras nesses países em dólares ou outras moedas, ou ainda na sua capacidade de remeter tais dólares ou outras moedas para fora desses países. Eventuais controles cambiais e capacidade de conversibilidade de moeda local podem afetar negativamente a capacidade das Devedoras de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares.

FATORES DE RISCO

A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, particularmente nos Estados Unidos, China e em mercados emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e o preço de mercado das unidades das Devedoras

O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado, em diversos graus, por fatores econômicos e condições de mercado na América Latina e em outros países, incluindo os Estados Unidos, a China e outros mercados emergentes. A crise financeira nos Estados Unidos que emergiu durante o terceiro trimestre de 2008 causou uma recessão econômica global. Mudanças nos preços das ações de emissão de companhias abertas, contração de crédito, deflação, desacelerações econômicas globais, taxas de câmbio flutuantes e inflação podem afetar adversamente, direta ou indiretamente, a economia e os mercados de capitais brasileiros. Crises nos Estados Unidos, China ou em mercados emergentes podem reduzir a demanda dos investidores por valores mobiliários de empresas brasileiras. Além disso, a economia brasileira é afetada pelas condições do mercado internacional e econômicas em geral, especialmente pelas condições econômicas dos EUA, como a recente tensão política entre os Estados Unidos e o Irã e a nova pandemia do COVID-19, que acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Dada a falta de definição em relação ao escopo e época do contágio do COVID- 19, bem como a imposição (ou relaxamento periódico) de medidas de proteção por governos em diversas regiões geográficas, um surto e efeitos causados em uma jurisdição podem causar impacto negativo em todo o mundo financeiro apesar da contenção relativa em outras jurisdições. Esses desdobramentos, bem como possíveis crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou de qualquer outro acontecimento ainda imprevisto, podem afetar adversamente as Devedoras e suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares. Qualquer aumento na taxa de juros em outros países, especialmente nos Estados Unidos, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores em investir no mercado de capitais brasileiro.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”