



CRI BINV

Material Publicitário
R\$ 115.000.000,00

(cento e quinze milhões de reais)

182ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Canal Companhia de Securitização, nos termos da Resolução CVM n.º 160, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento



Julho/2026

CONFIDENCIAL

Coordenador Líder
e Securitizadora



Cedente

FII Brasol Renda
Imobiliária Solar I

Assessores Legais

Lefosse

STOCHE FORBES

Agente
Fiduciário



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



Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado exclusivamente como suporte à divulgação da oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 182ª (centésima octogésima segunda) emissão da Canal Companhia de Securitização (“CRI”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), que serão colocados nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), com base em informações prestadas pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Cedente”) e não implica, por parte da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Coordenador Líder”), que realizará a distribuição dos CRI para investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores”), nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Cedente ou da Oferta ou dos CRI.

Este material apresenta informações resumidas, de modo que potenciais Investidores devem ler todos os documentos da Oferta. Qualquer decisão de investimento por tais Investidores deverá ser realizada de forma independente, após consulta aos seus assessores financeiros e/ou de investimento, legais, fiscais, contábeis, entre outros considerados relevantes para a análise do investidor (“Consultor Especializado”), baseando-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos da Oferta, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, bem como as declarações e obrigações do Cedente e dos CRI.

O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros no pagamento do valor principal investido, às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Oferta ou dos CRI, e não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DOS CRI.

O conteúdo deste Material Publicitário constitui apenas o resumo de algumas informações financeiras e operacionais do Cedente e da Emissão, bem como dos termos e condições da Oferta e não compreende todas as informações acerca do Cedente, da Emissão ou da Oferta.

A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura cuidadosa dos documentos da Oferta, incluindo o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 182ª (Centésima Octogésima Segunda) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Termo de Securitização”), no “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Preliminar”), no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos”), quando disponível, e na “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 182ª (centésima octogésima segunda) Emissão, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Lâmina”), os quais contêm informações detalhadas a respeito da Oferta, do CRI, do Cedente, das Devedoras, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira e riscos relacionados a fatores macroeconômicos, às atividades do Cedente, das Devedoras e aos CRI, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, além das demonstrações financeiras do Cedente e das Devedoras, incorporadas por referência ou anexas ao Prospecto, conforme o caso, e não com base no conteúdo deste material.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, que devem recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos ou financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI. O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos do artigo 86 da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os quais não estarão sendo cumpridos na data de registro da Oferta;

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

Disclaimer



(ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados ao Cedente, às Devedoras e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. O Cedente e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste material, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material. Ademais, o desempenho passado do Cedente e das Devedoras não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação do Cedente que pode fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas neste material.

A Oferta não está sujeita a análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, os Prospectos, o Termo de Securitização, a Lâmina e o presente material não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.

Classificação dos CRI conforme Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”). Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 24 de março de 2025 (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que há Devedoras que, individualmente, são responsáveis pelo pagamento de Créditos Imobiliários que representam mais de 20% (vinte por cento) do total, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: empreendimentos de infraestrutura, nos termos da alínea “g” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos Imobiliários, nos termos da alínea “b” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR, OS QUAIS INCLUEM FATORES RELACIONADOS À LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS. OS FATORES DE RISCO A QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM REALIZAR SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES, INCLUSIVE RECORRENDO A ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS E/OU INVESTIMENTOS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA TOMAREM UMA DECISÃO CONSISTENTE DE INVESTIMENTO NOS CRI.

ESSE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, A LÂMINA, O FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, INCORPORADO POR REFERÊNCIA AOS PROSPECTOS, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

ESTE MATERIAL NÃO DEVE SER UTILIZADO COMO BASE PARA QUALQUER ACORDO OU CONTRATO, BEM COMO NÃO IMPLICA ANUÊNCIA DE RESERVA OU COLOCAÇÃO DE ORDEM POR PARTE DO INVESTIDOR.

O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando disponível, poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e à CVM. Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar. Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidos com o Coordenador Líder e demais instituições participantes do consórcio de distribuição ou com a CVM nos endereços indicados no Prospecto Preliminar.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADES COLIGADAS OU INTEGRANTES DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA EMISSÃO, VIDE ANEXO VI DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

Agenda

- 1 | Termos e Condições da Oferta
- 2 | A Brasol
- 3 | A Operação
- 4 | *Overview* do Portfólio
- 5 | *Timeline*
- 6 | Contatos de Distribuição
- 7 | Fatores de Risco





Brasol

1.

Termos e Condições da Oferta

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

¹A composição do lastro e das garantias dos CRI poderá ser alterada em função do volume efetivamente captado na Oferta ²AFs de DRS sob condição suspensiva



Termos e Condições da Oferta (1/2)

Cedentes	Brasol Renda Imobiliária Solar I – Fundo de Investimento Imobiliário
Lastro ¹	Créditos imobiliários representados na forma de contratos de aluguel atípicos na modalidade <i>Built to-Suit</i> (“BTS”) de imóveis com uso de projetos de geração distribuída, representados pelos <i>offtakers</i> Aegea Saneamento e Participações S.A. e Empreendimentos Pague Menos S.A.
Volume da Operação	R\$ 115.000.000,00 Série Única
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Oferta	Resolução CVM nº 160, via rito automático, destinada a Investidores Qualificados
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Prazo da Operação	16 anos
Remuneração	IPCA + 9,50% a.a.
Formato de Pagamento	Pagamentos Mensais de Juros e Principal, com amortização customizada
Garantias ¹	• Alienação fiduciária de equipamentos dos projetos lastro da Emissão; • Alienação fiduciária dos Direitos Reais de Superfície (DRS) onde estão os imóveis lastro da Emissão²; • Fundo de reserva em valor equivalente 6 (seis) PMTs; • Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia

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



Termos e Condições da Oferta (2/2)

Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pela Cedente

- Cedente poderá realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo (sem período de carência *lock-up*), o que enseja o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. O valor devido corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (i) da Remuneração calculada pro rata temporis até a data do efetivo pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias devidas. A Recompra Facultativa observará aviso prévio de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis à Emissora;

Covenants

- A operação deverá manter, a todo momento, um Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) mínimo de 1,2x (um inteiro e dois décimos), a ser apurado trimestralmente. O ICSD será calculado pela divisão do valor mensal arrecadado nas contas do patrimônio separado, proveniente dos BTS lastro e dos CRI em garantia, pela soma da amortização e da remuneração dos CRIs, considerando sempre a soma dos valores referentes aos últimos 3 (três) meses; e
- Obrigação de recompra de projetos inadimplentes: a Cedente terá obrigação de recompra do projeto inadimplente somente na hipótese em que aquela inadimplência específica seja a causa direta do ICSD ficar abaixo do mínimo de 1,2x.

Coordenador Líder e Securitizadora

Canal Securitizadora

Agente Fiduciário

Oliveira Trust

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



Brasol

2.

A Brasol

Highlights

Principais Números



+R\$ 1 bi

Destinados a investimentos em ativos de energia distribuída



+579 mi

Patrimônio líquido total (dez/25)



+190

Colaboradores ativos (dez/25)



26 Estados + DF

Presença no Brasil

Clientes Relevantes

AEGEA

PAGUE
MENOS

BR
PROPERTIES

DASA

ASHLAND

SIEMENS

GLOBO

HAPVIDA

AMBEV

A Brasol



A Brasol ocupa uma posição relevante no setor de energia, contando com acionistas de alta qualidade, como a multinacional Siemens, e sendo o primeiro investimento de *private equity* da BlackRock na América Latina. A Companhia está posicionada como um dos principais líderes da transição energética no Brasil.



Principais Acionistas

BLACKROCK

A BlackRock, fundada em 1988 e sediada em Nova York, é a maior gestora de ativos do mundo, administrando US\$ 11 trilhões em ativos sob gestão. A empresa oferece uma ampla gama de soluções de investimento

SIEMENS

Conglomerado industrial alemão, presente em quase todos os países do mundo, com uma receita de mais de 78 bilhões de euros em 2025. Atuando em setores como infraestrutura, transporte e saúde, desenvolvendo tecnologias que promovem digitalização e sustentabilidade



Ty Eldridge

Antes de fundar a Brasol, Ty Eldridge foi cofundador da Shift Energy e trabalhou em várias empresas do setor de energia, como a, Photon Consulting e Petra Systems. Ty tem experiência na indústria de energia em mais de 14 países, tendo liderado mais de US\$1 bilhão em investimentos

Soluções Brasol



Soluções em
Baterias



Carregador de EV



Geração Distribuída
Junto a Carga



Geração Distribuída
Usinas Remotas

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



Climate Finance Partnership - BlackRock

Acionista de referência de classe mundial



<https://valor.globo.com/financas/noticia/2021/11/02/fundo-da-blackrock-para-energia-renovavel-capta-us-673-milhoes.ghtml>

“A BlackRock levantou US\$ 673 milhões para o fundo “Climate Finance Partnership” (CFP). A iniciativa público-privada, criada para financiar a infraestrutura climática em países emergentes, tem como objetivo acelerar a transição global para uma economia zero em carbono, sem deixar países em desenvolvimento pelo caminho. O consórcio mundial reuniu 22 investidores, entre governos, entidades filantrópicas e institucionais. A demanda superou a meta de captar inicialmente US\$ 500 milhões (...)

Do total captado, US\$ 130 milhões vieram dos governos da França (Agência Francesa de Desenvolvimento), Alemanha (KfW Development Bank) e do Japão (Banco Japonês para a Cooperação Internacional), juntamente com o Grantham Environmental Trust, a Quadrivium Foundation, além de uma outra fundação privada e da TotalEnergies (...)

Um total de US\$ 523 milhões foi levantado com nomes como AXIS Capital, AP2, AXA, Dai-ichi Life Insurance, E.ON, Finnish Church Pension Fund, Mitsubishi UFJ Morgan Stanley, Mizuho Bank, MUFG Bank, o Richter Family Office, Standard Chartered Bank, Sumitomo Life e um grande fundo de pensão europeu.”



<https://valor.globo.com/financas/noticia/2023/10/27/divisao-da-blackrock-anuncia-1-investimento-na-al-em-empresa-de-energia-limpa.ghtml>

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



Linha do Tempo

2016 - 2017

A Brasol inicia-se a partir da pesquisa de mercado e sucesso dos *founders* em outras empreitadas. Primeiro veículo Brasol é incorporado. Ty Eldridge, CEO e cofundador da Brasol, muda-se do Japão para o Brasil

2019

Brasol assina o maior projeto de GD no norte do Brasil com a Pague Menos SA



2021

Brasol fecha seu primeiro contrato de eficiência energética de LED



2023

A Brasol fecha o ano com **R\$ 273,9 mm** de faturamento e **105** colaboradores. BlackRock adquire **46%** de participação da Brasol

2025

Brasol finalizou a captação de seu **segundo fundo imobiliário**. O Brasol Renda Imobiliária Solar II, gerido pela BRIC, captou **R\$ 186 milhões** de clientes da XP Investimentos

2018

Brasol investe no primeiro sistema de energia solar para a Rodobens em Água Boa, MT



2020

Siemens Financial Services adquire **49%** de participação na Brasol

Brasol emite primeiro CRI com base no portfólio da Pague Menos Norte

2022

A Brasol fecha o ano com **R\$ 150,2 mm** de faturamento e **73** colaboradores

2024

O primeiro **fundo imobiliário Brasol**, capta **R\$ 355 milhões** e novos produtos passam a ser estruturados

Brasol fecha o ano com **197** colaboradores e registrando um aumento aproximado de **733%** no faturamento

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

Diretoria Executiva



Brasol



Ty Eldridge
CEO & CFO

Lidera a estratégia corporativa, alinha e assegura a execução eficiente dos objetivos do Grupo além de conduzir o planejamento financeiro e a gestão da estrutura de capital



David Betancur
COO

Atua na estruturação de processos, integrando áreas e garantindo eficiência, qualidade e escala na execução dos projetos e serviços



Gustavo Santos
CLO

Lidera a atuação jurídica, assegurando conformidade regulatória, mitigação de riscos e supervisionando a estruturação contratual com os stakeholders

BRIC



Carlos Bacha
Sócio/Diretor BRIC

Responsável pela gestora (BRIC) perante a CVM

Business & Service Units

BESS

Diogo Zaverucha

Focada em aumentar a capacidade de transferência de energia através do armazenamento de energia

BRAM

Allan Mesquita

Unidade de monitoramento 24/7 aliado a operação e manutenção das usinas

Comercial

Sophia Corazza

Conduzir o crescimento por meio da gestão de contas chave e expansão de mercado

Operações

Ricardo Almeida

Garantir operações eficientes e eficazes em todos os projetos e serviços

RH

Giuliana Vespa

Supervisionar o recrutamento, a retenção, engajamento e o desenvolvimento dos funcionários

Finanças Estratégicas

Caio Namba

Formular estratégias de crescimento, monitorar investimentos e estruturar financiamentos para novos negócios e projetos

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



Brasol

3.

A Operação

Características

Principais atributos da operação

1

Emissão de CRIs

CRIs lastreados em ativos imobiliários operacionais solares com contratos de longo prazo

2

Contratos de *built-to-suit*

Lastro em contratos imobiliários na modalidade *built-to-suit* com muitas rescisórias altamente punitivas e corrigidos anualmente pelo IPCA

3

Direito sobre os Imóveis

Contratos de direito de uso de superfície sobre os imóveis onde estão os ativos

4

Offtakers Sólidos

Contratos de longo prazo com contrapartes com bons riscos de crédito

Economics da Operação



Retornos estimados para o investidor



R\$115 mm

Valor Total
da Operação



IPCA + 9,50%

Taxa
Isento de IR
(% a.a.)



+320 bps

Spread Taxa vs.
NTN-B 35 Líquida
(% a.a.)*



+152bps

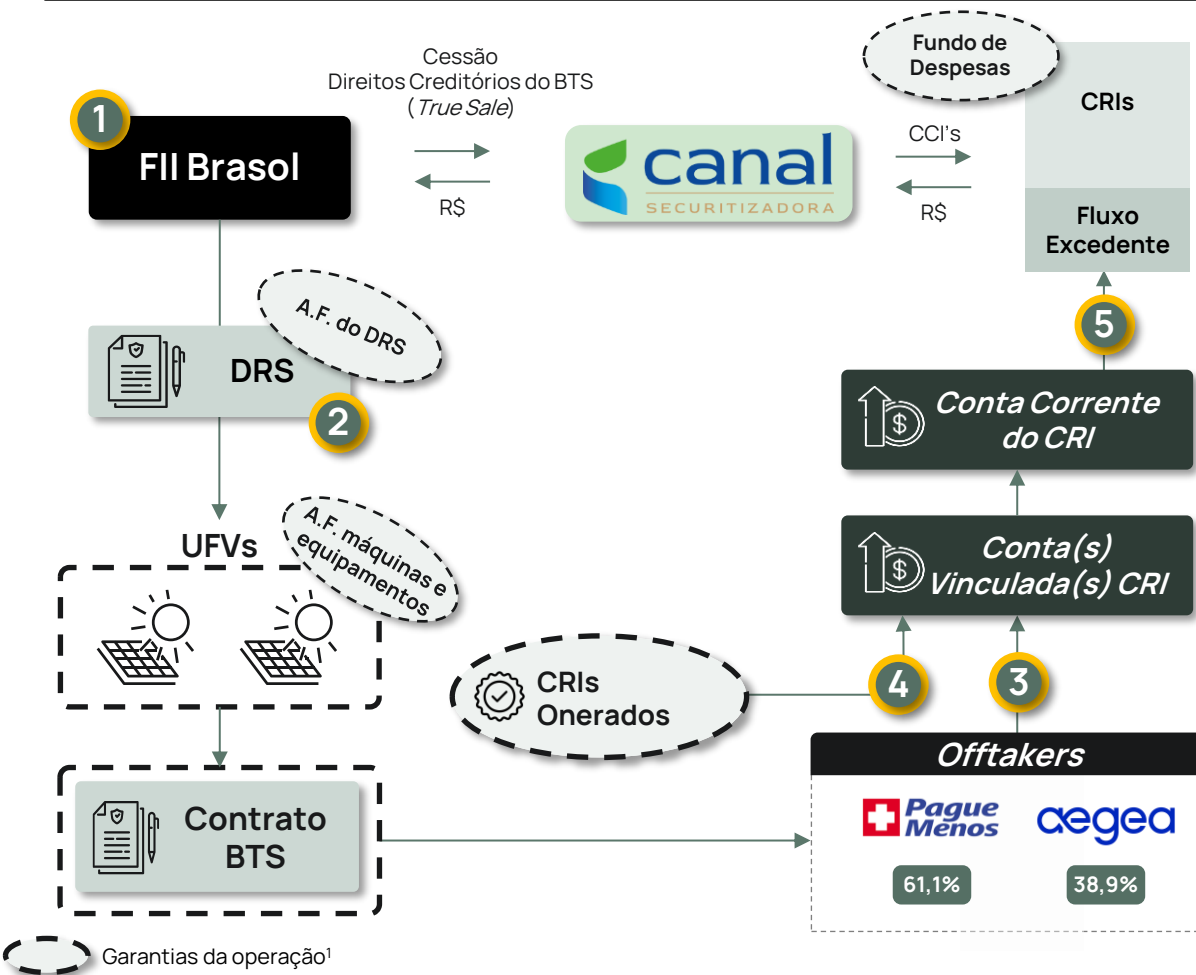
Spread Taxa vs.
NTN-B 35 Bruta
(% a.a.)

* Considerando gross-up da isenção fiscal com as seguintes premissas: (i) NTN-B35 7,8637% - 12/jun; (ii) IR de 15%; (iii) IPCA 4% a.a.

Fluxo mensal contratado de longo prazo com retorno ajustado ao risco para ativos operacionais

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

Fluxograma da Operação



¹ A composição do lastro e das garantias dos CRI poderá ser alterada em função do volume efetivamente captado na Oferta

Fluxo de Recebíveis



- 1** Cessão dos direitos creditórios pelo Fundo para a Canal Securitizadora
- 2** Constituição das garantias em favor do patrimônio separado da Securitizadora
- 3** *Offtakers* pagam diretamente em conta corrente do CRI
- 4** Fluxo de pagamento dos CRIs Onerados (em garantia) passam pelas contas vinculadas da operação
- 5** Pagamentos mensais para os detentores dos CRI

CASCATA DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

1. Custos de manutenção
2. Recomposição do fundo de despesas e reserva (se necessário)
3. Pagamento da Remuneração dos CRIs
4. Pagamento da Amortização dos CRIs
5. Fluxo excedente devolvido ao Cedente

Emissão de CRI com lastro na cessão dos direitos creditórios dos contratos de BTS (CRI por lastro, e não por destinação)

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



Garantias da Operação¹

A operação conta com as seguintes garantias



AF de Equipamentos

- ✓ Alienação fiduciária das máquinas e equipamentos sobre as áreas dos DRS



AF dos DRS

- ✓ Alienação fiduciária dos direitos reais de superfície (DRS)²



Fundo de Reserva

- ✓ Fundo de reserva estruturado no valor equivalente a 6 PMTs



Cessão Fiduciária

- ✓ Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia

¹ A composição do lastro e das garantias dos CRI poderá ser alterada em função do volume efetivamente captado na Oferta ²AFs de DRS sob condição suspensiva

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



Brasol

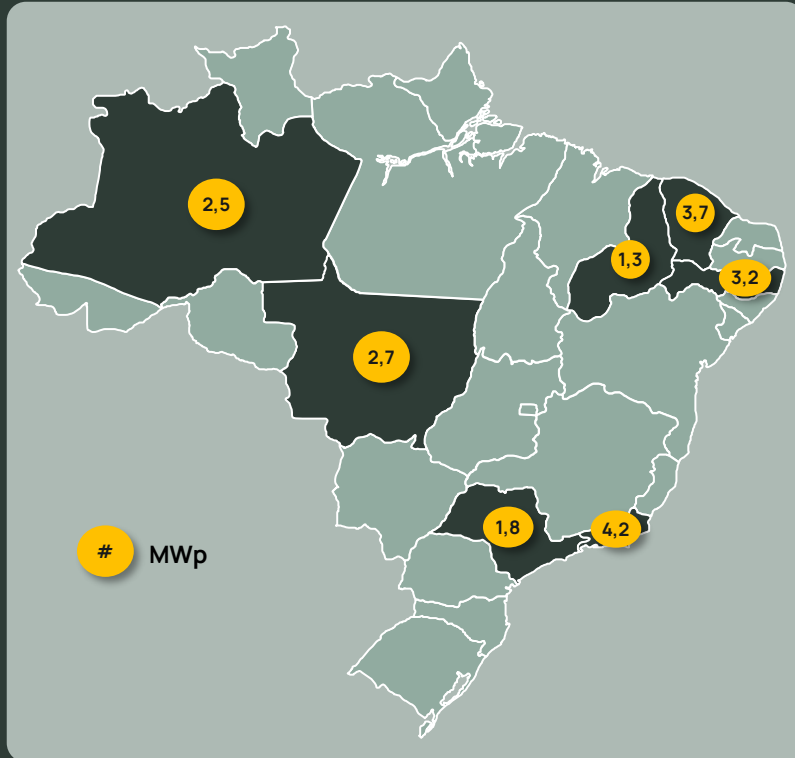
4.

Overview do Portfólio



Características dos Ativos

Principais atributos dos ativos do Portfólio



19,3 MWp

Capacidade Total



23 UFVs

Total de Usinas

Distribuição por Região

Sudeste



6,0 MWp

Norte



2,5 MWp

Nordeste



8,2 MWp

Centro-Oeste



2,7 MWp

- 6 UFVs
- 2 Offtakers
- 3 Distribuidoras

- 1 UFV
- 1 Offtaker
- 1 Distribuidora

- 7 UFVs
- 1 Offtaker
- 3 Distribuidoras

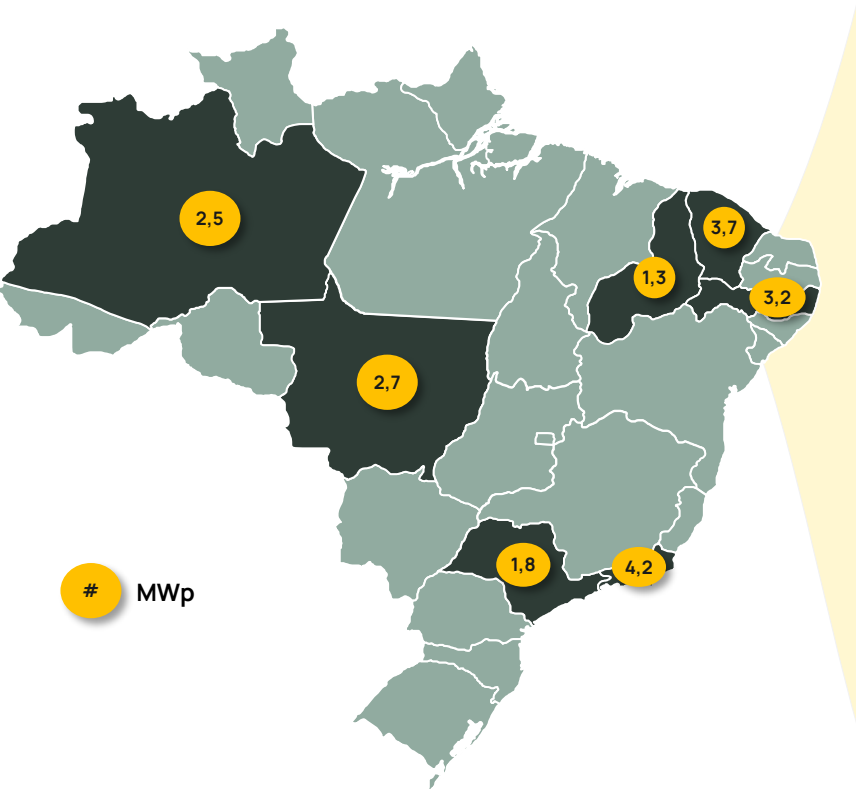
- 9 UFVs
- 1 Offtaker
- 1 Distribuidora

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

Overview Ativos



Ativos de primeira linha distribuídos em estados com alta capacidade de geração de energia



#	Projeto	Offtaker	Ratings	Concessionária	Estado	Capacidade (MWp)	Receita Mensal Esperada (R\$)
1	Aegea MT Barra1	Aegea	A	EMT	MT	0,3	16.577,70
2	Aegea MT Barra2	Aegea	A	EMT	MT	0,3	19.031,20
3	Aegea MT Paranatinga	Aegea	A	EMT	MT	0,2	10.648,59
4	Aegea MT Pedra Preta	Aegea	A	EMT	MT	0,2	13.680,10
5	Aegea AM Manaus	Aegea	A	AmE	AM	2,5	142.985,42
6	Aegea MT Pocone	Aegea	A	EMT	MT	0,4	24.228,78
7	Aegea MT Sinop	Aegea	A	EMT	MT	0,3	20.545,83
8	Aegea MT Campo Verde	Aegea	A	EMT	MT	0,4	24.601,05
9	Aegea MT Primavera	Aegea	A	EMT	MT	0,4	24.601,05
10	Aegea MT Sao Jose	Aegea	A	EMT	MT	0,2	10.648,50
11	PMNE Aram	Pague Menos	AA-	Enel CE	CE	1,2	99.203,40
12	PMNE Paraipaba	Pague Menos	AA-	Enel CE	CE	1,2	91.460,13
13	PMNE Patativa	Pague Menos	AA-	Celpe	PE	1,2	77.376,81
14	PMNE Paulistana	Pague Menos	AA-	Equatorial PI	PI	1,3	145.283,86
15	PMNE - Luz do Sol	Pague Menos	AA-	Enel CE	CE	1,2	92.185,97
16	PMNE - Frevo	Pague Menos	AA-	Celpe	PE	1,3	83.787,65
17	PMNE - São José	Pague Menos	AA-	Celpe	PE	0,6	44.939,47
18	PMS CPFL-Paulista	Pague Menos	AA-	CPFL Paulista	SP	1,3	66.242,65
19	PMS CPFL-Piratininga	Pague Menos	AA-	CPFL Piratininga	SP	0,3	23.003,34
20	PMS Elektro1	Pague Menos	AA-	Neoenergia Elektro	SP	0,1	6.997,78
21	PMS Elektro2	Pague Menos	AA-	Neoenergia Elektro	SP	0,1	6.997,78
22	Aegea RJ Prolagos	Aegea	A	Enel RJ	RJ	2,9	153.693,56
23	Aegea RJ Aguas1	Aegea	A	Enel RJ	RJ	1,3	70.764,94

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

Fluxo Financeiro dos Projetos



Fluxo de caixa dos ativos

	2026	2027	2028	2029	2030	...	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
(=) Resultado Operacional Líquido - Portfólio	9,6	23,1	23,2	23,2	23,3		14,1	9,7	8,2	8,2	8,2	8,2	4,8
(-) Despesas de manutenção do CRI	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1
(-) Juros CRI	-4,4	-9,8	-9,3	-8,4	-7,7		-2,8	-2,2	-1,8	-1,5	-1,0	-0,6	-0,1
(-) Principal CRI	-2,7	-7,2	-7,8	-8,6	-9,4		-7,5	-4,9	-4,1	-4,5	-4,9	-5,4	-3,4
(=) Fluxo Excedente para Cedentes	2,5	5,9	6,0	6,0	6,0		3,6	2,5	2,1	2,1	2,1	2,1	1,2
ICSD	1,35x	1,35x	1,35x	1,35x	1,35x		1,35x	1,35x	1,35x	1,35x	1,35x	1,35x	1,35x

Excesso de fluxo garante proteção adicional aos investidores

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

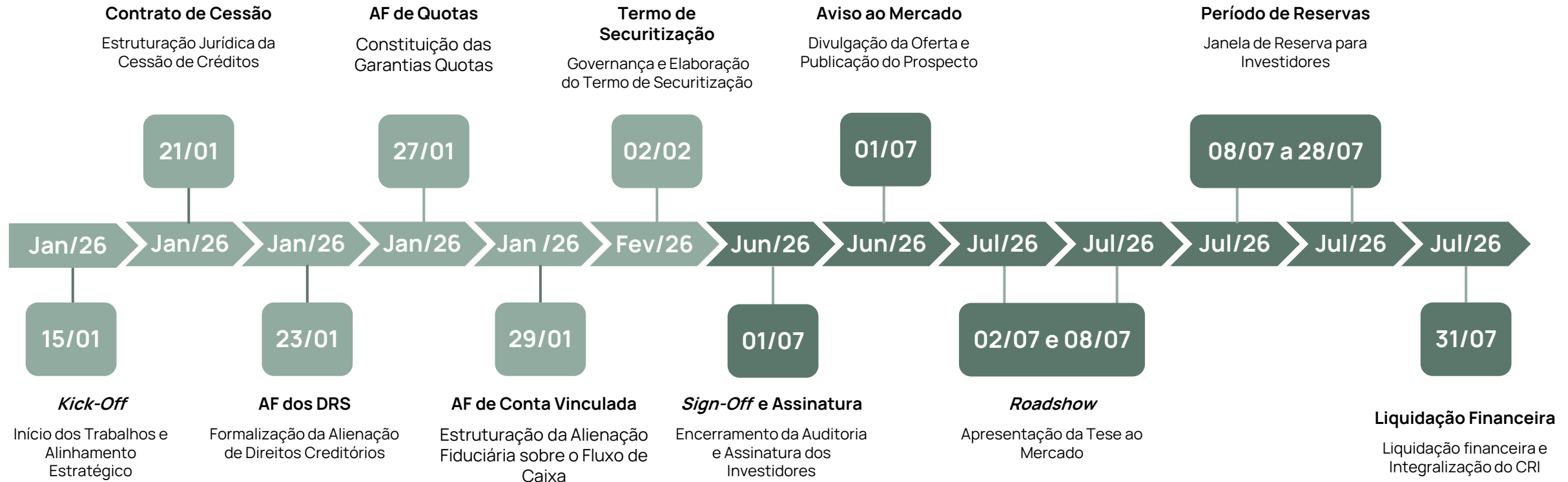


Brasol

5.

Timeline

Cronograma da Oferta Pública



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



Brasol

6.

Contatos de Distribuição



Contatos de Distribuição

Coordenador Líder

Alejandro Merino

estruturacao@canalsecuritizadora.com.br



Brasol

Soluções inteligentes
para o futuro da energia

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



Brasol

7.

Fatores de Risco



Fatores de Risco

Risco decorrente da volatilidade e no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro dos Devedores e/ou do Cedente e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pelos Devedores e/ou pelo Cedente, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado. A Emissora, o Cedente e os Devedores não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora, dos Cedente ou dos Devedores, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, (ii) impacto nos preços de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRIs, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado ao impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

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

Os impactos acima indicados poderão prejudicar os Devedores e/ou o Cedente e suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.

Nessas situações de antecipação obrigatória de pagamento, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive de natureza tributária, considerando que: (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários

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



Fatores de Risco

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos dos Contratos Imobiliários cedidos pelo Cedente, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte dos Devedores, 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 dos Devedores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

O risco de crédito do Cedente 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, pelos Devedores e/ou pelo Cedente, na qualidade de coobrigado, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos pagamentos devidos em virtude de pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários ou dos Eventos de Multa Indenizatória, conforme previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores e/ou pelo Cedente, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ou de eventual excussão das Garantias. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelos Devedores e/ou pelo Cedente 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 dos CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, dos valores devidos a título de antecipação de pagamento, dos Eventos de Multa Indenizatória ou a eventual excussão das Garantias serão bem sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelos Devedores e/ou pelo Cedente, na qualidade de coobrigado, dos respectivos Créditos Imobiliários ou dos demais valores previstos no Contrato de Cessão, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou do Cedente e, consequentemente, sua capacidade 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à rescisão dos Contratos Imobiliários

Existem hipóteses de término antecipado dos Contratos Imobiliários ou de redução do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, nos termos lá previstos. Nesses casos, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados caso não exista pagamento da multa prevista nos Contratos Imobiliários ou pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários ou pagamento da Multa Indenizatória pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, não há garantias de que haverá sucesso na excussão das Garantias, se aplicável, e de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI cobertos pelas Garantias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos de insuficiência e excussão relacionados às Garantias

Na eventual ocorrência liquidação antecipada das obrigações decorrentes dos CRI ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, não há garantias de que haverá sucesso na excussão das Garantias ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI. Por fim, eventual insuficiência do produto da excussão das Garantias também afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização e, consequentemente, poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Não Constituição das Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva

Os Contratos de Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva serão celebrados sob condição suspensiva, observados os prazos previstos no Termo de Securitização. Desta forma, a constituição das Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva ficam sujeitas a realização do protocolo ou do registro do direito real de superfície em favor do Cedente, bem como a regularização e ao registro dos Contratos de Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva perante as entidades competentes nos termos ali previstos, sendo que existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva, principalmente em decorrência da burocracia, exigências cartoriais e pendências identificadas na auditoria dos Imóveis (conforme descritas no fator de risco "Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito" deste Prospecto), que poderão dificultar a perfeita constituição da garantia ou do direito real de superfície em caso de excussão das Garantias. Caso as Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva não sejam constituídas, os Titulares dos CRI não poderão excutir as Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície em caso de um descumprimento, pelos Devedores e/ou pelo Cedente, de suas obrigações no âmbito dos Créditos Imobiliários, caso haja uma deterioração de sua capacidade financeira. Adicionalmente, a não obtenção do registro das Alienações Fiduciárias de Direitos Reais de Superfície Sob Condição Suspensiva nos prazos previstos no Contrato de Cessão poderá ensejar um Evento de Recompra Não Automática no âmbito do Contrato de Cessão e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório total dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco sobre a ordem de prioridade na execução das Garantias

A recuperação dos valores devidos dependerá da ordem de prioridade de execução das garantias prevista para a operação, a qual não estabelece ordem para excussão das Garantias. Não há garantia de que a ordem de excussão das Garantias será eficiente para quitar integralmente as obrigações e nem de que a execução resultará em recuperação total dos valores investidos. Em cenários de inadimplemento, a efetiva satisfação dos Créditos Imobiliários poderá ser parcial ou inexistente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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



Fatores de Risco

Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

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

Adicionalmente, os CRI possuem restrições de negociação no mercado secundário. Para mais informações, vide fator de risco "Risco relacionado à restrição de negociação dos CRI no mercado secundário" deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relativos à regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro.

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que criou os certificados de recebíveis imobiliários. Só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e do Cedente.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, o que poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI pelo investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração dos Devedores, coobrigados e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nos Devedores e respectivos coobrigados, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis aos Devedores e respectivos coobrigados, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que eles estão inseridos são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores e coobrigados dos respectivos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento dos Devedores e coobrigados dos respectivos Créditos Imobiliários pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos CRI. Portanto, a inadimplência dos Devedores pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pelo Cedente

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das despesas. Desta forma, caso o Cedente não realize o pagamento das despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, observado o disposto no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, a Emissora avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte da Emissora ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Cedente, os Devedores e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

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



Fatores de Risco

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de insuficiência do Patrimônio Separado

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelos Devedores, dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. 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 o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Devedores e/ou pelo Cedente, dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou do Cedente e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que pode resultar em eventuais perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco relacionado às alterações na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118 e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, conforme alterada, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas intepretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI, podendo inclusive gerar o aumento de despesas na oferta em relação as despesas estimadas na Data de Emissão, o que também poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo ao fato de os Créditos Imobiliários constituírem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônio são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pelos Devedores e/ou pelo Cedente poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 29, inciso IV, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de distribuição parcial dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocados perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, as Devedoras não poderão garantir que terão disponíveis recursos provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito ao Cedente foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Cedente, 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 dos Devedores e do Cedente. Portanto, a inadimplência dos Devedores e/ou do Cedente podem ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de

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



Fatores de Risco

atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à Emissora estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Emissora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, 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 Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados. Os Devedores poderão alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizer jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Por conseguinte, esse cenário de imprevisibilidade poderá ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relativos à política econômica do governo federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora e os Devedores não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e dos Devedores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) política fiscal e regime tributário; (viii) variação no preço das commodities; e (ix) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, do Cedente e dos Devedores e seus respectivos resultados operacionais.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, do Cedente e dos Devedores 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

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



Fatores de Risco

juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, do Cedente e dos Devedores, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, o Cedente e para os Devedores, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, do Cedente e dos Devedores, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, os Devedores e/ou o Cedente, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Devedores e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco decorrente da política monetária do governo federal

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo afetar as atividades da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente 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 incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora e dos Devedores e o resultado das operações da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitido, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Efeitos da retração no nível da atividade econômica



Fatores de Risco

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 a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive dos Devedores e/ou do Cedente, e de seus clientes, e da Emissora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, o Cedente, os Devedores e seus respectivos clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos.

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023 que trouxe alterações significativas no sistema de tributação de bens e serviços, com a extinção de diversos tributos - IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS, para a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo (IS).

A reforma tributária será implementada de forma gradual a partir de 2027, sendo plenamente aplicada, com substituição integral dos atuais tributos indiretos, apenas em 2033. Ainda, a regulamentação de alguns pontos da reforma tributária aguarda a edição de leis complementares, as quais, na data deste Prospecto, ainda foram aprovadas.

Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou o Cedente e/ou dos Devedores, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora e/ou o Cedente e/ou os Devedores serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Qualquer alteração adversa no fluxo de caixa ou a sua lucratividade dos Devedores e/ou do Cedente poderão afetar o próprio fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pontual pagamento dos CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI, os Devedores e/ou o Cedente, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente os valores mobiliários de companhias brasileiras e, consequentemente, os titulares de CRI, uma vez que pode haver uma aversão ao risco global e à redução da demanda por ativos, incluindo os CRIs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 dos Devedores e/ou do Cedente e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, 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 crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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



Fatores de Risco

Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (due diligence) com escopo limitado a determinados aspectos das Garantias e do Cedente, sendo que também não foi realizado procedimento de back-up das informações constantes deste Prospecto. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências das Garantias, do Cedente e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão.

Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas cláusulas em contratos financeiros, conforme critérios definidos pelo Coordenador Líder, determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pelo Cedente, das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências do Cedente e/ou da Emissora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a auditoria legal identificou pendências específicas que podem impactar a suficiência das garantias e a regularidade das Garantias, dentre elas a existência de imóveis objeto das alienações fiduciárias de direitos reais de superfícies sob condição suspensiva; a impossibilidade de análise da cadeia dominial completa por ausência de documentos dos antecessores; questões ambientais, ressalvadas nas declarações constantes dos documentos da Oferta; a existência de servidão de passagem e contratos de locação vigentes; débitos tributários e divergências cadastrais que podem impactar o cálculo do IPTU; a localização de um dos imóveis em área envoltória de bem tombado; e a ausência de Habite-se e AVCB para determinadas construções. Essas pendências podem afetar a constituição e a efetividade das garantias, bem como reduzir o valor dos bens vinculados à Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado ao vencimento de certidões no âmbito da auditoria jurídica em momento anterior à Data de Emissão dos CRI

A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada durante o primeiro quadrimestre do ano de 2026, tendo sido emitidas certidões com os mais variados prazos de validade. Tem-se o conhecimento de que, até a Data de Emissão dos CRI, um número considerável de certidões encontra-se vencidas, de modo que não é possível garantir que a realidade das partes envolvidas na operação permanece a mesma desde a análise da due diligence.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória 2.158, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”.

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 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”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não 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 Securitizadora, 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 direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 28 da Lei 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático e distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora, do Cedente e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e do Cedente.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e do Cedente, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



Fatores de Risco

Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos, assim como à ausência de diligência legal na AEGEA e nos Devedores

As informações do Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e Formulários de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Adicionalmente, não foi realizada diligência legal na AEGEA e nos Devedores.

Consequentemente, a não realização de diligência legal na AEGEA e nos Devedores, assim como das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos, assim como envolvendo os Devedores, seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora, da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte do Auditor Independente da Emissora, da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I acerca da consistência das informações financeiras da Emissora, da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora, da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora, da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I constantes nos Prospectos ou do Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora, a da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora, da AEGEA e da Pague Menos podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora, da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora, da AEGEA, dos Devedores e do Brasol Renda Imobiliária Solar I.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado a ser constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco relativo ao Agente Fiduciário atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares de CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Emissora, e Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre a Liquidação do Patrimônio Separado, não será 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 de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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



Fatores de Risco

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: (i) o mesmo para todos os CRI integralizados em uma mesma data; e (ii) aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI; (b) alteração na taxa SELIC; (c) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA. Na ocorrência do resgate antecipado dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado e nem a Emissora disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco relacionado à dação em pagamento de Créditos Imobiliários em garantias

Nos termos da Lei 14.430, é possível a dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculadas à Emissão diretamente aos Titulares dos CRI, para fins de quitação parcial ou total dos CRI. Embora tal mecanismo possa representar uma alternativa para mitigar perdas em caso de inadimplemento das Devedoras e/ou do Cedente, a efetiva realização da dação está sujeita a diversas condicionantes legais, operacionais e mercadológicas, tais como: (i) a aceitação pelos Titulares dos CRI; (ii) a viabilidade jurídica e registral da transferência dos ativos; (iii) a qualidade, liquidez e valor de mercado dos ativos dados em pagamento; e (iv) eventuais custos, tributos e despesas relacionados à formalização da dação e à posterior alienação ou gestão dos ativos recebidos. Além disso, não há garantia de que os ativos recebidos em dação serão suficientes para satisfazer integralmente os direitos dos Investidores, podendo ocorrer perdas patrimoniais. Ademais, a adoção desse mecanismo poderá implicar maior complexidade operacional, aumento do prazo de recuperação dos valores investidos e exposição dos investidores a riscos adicionais, como riscos de mercado, de crédito, jurídico e de iliquidez dos ativos recebidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco relacionado à restrição de negociação dos CRI no mercado secundário

Os CRI objeto desta Emissão terão sua negociação restrita exclusivamente a Investidores Profissionais e Qualificados, sendo restrita à negociação com público em geral, o que reduz significativamente o universo de potencial compradores. Essa limitação pode impactar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário, dificultando ou retardando a venda dos títulos pelos Titulares dos CRI, especialmente em cenários de necessidade de desinvestimento. A menor base de investidores aptos a negociar os CRI também pode resultar em maior volatilidade de preços e em condições de negociação menos favoráveis aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos Relacionados ao Cedente, aos Devedores e aos Coobrigados

1) Riscos Relacionados ao Brasol Renda Imobiliária Solar I

Abaixo seguem os principais fatores de risco relacionados ao Brasol Renda Imobiliária Solar I, na qualidade de Cedente e coobrigado em relação aos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

Riscos do setor de geração distribuída

As principais atividades do Cedente são relacionadas a projetos de minigeração distribuída a partir da fonte solar fotovoltaica. O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos projetos. Os contratos com os consumidores finais de energia elétrica serão elaborados e celebrados no futuro, de modo que não se pode garantir que não haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos ao Cedente.

Ainda, a atividade de geração distribuída está legalmente prevista na Lei nº 14.300/2022, que criou o “Marco Legal da Geração Distribuída” (“Marco Legal da GD”) e encontra-se regulamentada pela Resolução Normativa nº 482/2012, Resolução Normativa nº 1.000/2021 e pelo Módulo 3 dos Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica, emitidos pela ANEEL. Dessa forma, mudanças regulatórias são esperadas pelos agentes do setor elétrico, e suas eventuais repercussões nos ativos do Cedente são ainda incertas, porém não se pode descartar que venham a alterar premissas nas quais os projetos estão sendo desenvolvidos. Não há como prever que tais alterações sejam benéficas ao Cedente e aos projetos, e, consequentemente, poderão afetar negativamente o Cedente e os CRI. Qualquer medida regulatória significativa por parte das autoridades competentes poderá impor um ônus relevante sobre as atividades do Cedente, bem como eventualmente restringir sua expansão.

Adicionalmente, o arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída é aplicado pelas distribuidoras de energia elétrica. Caso os agentes discordem de uma interpretação dada pelas distribuidoras, podem recorrer à ANEEL ou ao Poder Judiciário. Não há como garantir a interpretação que será dada pela respectiva concessionária sobre a legislação e a regulamentação aplicável à geração distribuída, nem prever como essas interpretações poderão afetar o Cedente e, consequentemente, impactar a Brasol Renda Imobiliária Solar I e sua capacidade de honrar com suas obrigações no âmbito da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade: Médio / Relevância: Maior

Risco de dependência de conexão tempestiva das unidades de geração fotovoltaica à rede da distribuidora

O Cedente depende da conexão tempestiva e da manutenção regular das unidades de geração fotovoltaica às redes das concessionárias de distribuição de energia elétrica para viabilizar o início e a continuidade da operação comercial das usinas e, consequentemente, a geração das receitas que lastreiam os Créditos Imobiliários objeto da cessão.

A entrada em operação comercial das unidades de geração fotovoltaica está condicionada, dentre outros fatores, à emissão de pareceres de acesso, à execução e conclusão das obras de conexão, bem como à vistoria e aprovação final pelas distribuidoras de energia, nos termos da regulação aplicável. Eventuais atrasos, exigências adicionais ou indeferimentos nesses procedimentos podem postergar o início da geração de energia e da correspondente receita.

Tais atrasos ou restrições podem decorrer de fatores alheios à vontade e ao controle direto do Cedente, incluindo, mas não se limitando, a limitações técnicas ou operacionais das redes de distribuição, indisponibilidade de capacidade de conexão, alterações regulatórias, entraves

administrativos, prazos de análise superiores aos estimados ou reprogramações impostas pelas distribuidoras.

A eventual materialização desses riscos poderá resultar em postergação ou redução temporária das receitas associadas à Central, com impacto adverso sobre a sua capacidade de cumprir as obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários cedidos e às demais obrigações assumidas no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

Risco de dificuldade de ocupação/contratação da capacidade das unidades de geração fotovoltaica e/ou inadimplência dos usuários

O modelo de negócios pressupõe a adesão de consumidores (incluindo, conforme aplicável, consorciados e/ou cooperados) que remunerem a capacidade das unidades de geração fotovoltaica. Embora existam contratos ativos relacionados à exploração das unidades de geração fotovoltaica, não há como assegurar que tais contratos serão mantidos até o seu termo e/ou renovados nas condições atualmente praticadas, podendo haver rescisões, não renovações, substituição de usuários/consumidores em condições menos favoráveis e/ou necessidade de concessão de descontos para manutenção da carteira. A ocupação tempestiva e integral das unidades de geração fotovoltaica é essencial para a geração de receita e para a sustentabilidade financeira dos projetos.

Nesse contexto, das unidades de geração fotovoltaica podem estar sujeitas a riscos de rescisão antecipada, não renovação contratual, bem como à necessidade de concessão de descontos, carências ou ajustes comerciais para viabilizar a ocupação ou retenção da capacidade contratada.

Adicionalmente, a dinâmica concorrencial do mercado de geração distribuída, bem como alterações regulatórias, mudanças no comportamento de consumo, variações tarifárias e condições macroeconômicas adversas podem afetar a atividade econômica da adesão de novos usuários.

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



Fatores de Risco

A ocupação tempestiva e integral da capacidade das unidades de geração fotovoltaica é fator relevante para a geração das receitas projetadas e para a sustentabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Dessa forma, eventual dificuldade na captação de novos usuários/consumidores, na manutenção da base contratada existente ou a ocorrência de níveis relevantes de inadimplência por parte dos usuários poderá comprometer a receita esperada, impactando adversamente o fluxo de caixa do Cedente e, consequentemente, sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas pelo Cedente no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

Risco de falhas ou atrasos na entrega de equipamentos e serviços por fornecedores

A execução dos projetos pode depender da entrega tempestiva de equipamentos e da prestação de serviços por fornecedores especializados, incluindo fabricantes de módulos fotovoltaicos, inversores, estruturas de fixação, empresas de engenharia e construtoras. Atrasos na entrega de equipamentos, falhas técnicas, problemas logísticos, dificuldades de importação ou descumprimento contratual por parte desses fornecedores podem comprometer o cronograma de implantação das usinas, gerar custos adicionais e afetar a geração de receita esperada.

O Cedente também pode ser impactado por aumentos inesperados nos preços de equipamentos ou pela escassez de componentes críticos, especialmente em cenários de instabilidade cambial ou de restrições de mercado global, fatores que podem limitar a previsibilidade de custos e prazos. A substituição de fornecedores pode não ser viável no curto prazo, o que amplia os riscos associados à dependência de determinados parceiros estratégicos.

Adicionalmente, a substituição de fornecedores estratégicos pode não ser viável no curto prazo, seja em razão de especificações técnicas dos projetos, prazos de fabricação, exigências de homologação junto a distribuidores ou condições de garantia dos equipamentos. A necessidade de renegociação contratual, de contratação emergencial de novos fornecedores ou de readequação técnica dos projetos poderá resultar em novos atrasos, aumento de custos de implantação e de operação e eventual postergação do início ou da plena operação comercial das unidades de geração fotovoltaica.

A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar a previsibilidade das receitas associadas às unidades de geração fotovoltaica e, consequentemente, a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pelo Cedente no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Média

Risco de oscilação negativa na geração de energia pelas unidades de geração fotovoltaica

A geração de energia pelas unidades de geração fotovoltaica poderá ser adversamente afetada, em relação às previsões do Cedente, por fatores que não estão sob o seu controle, tais como a incidência de insolação nas áreas das unidades de geração fotovoltaica em quantidades inferiores às esperadas, problemas com a performance dos equipamentos e atrasos de fornecedores e prestadores de serviço contratados. Alterações significativas nos níveis de insolação, decorrentes de fenômenos naturais ou das mudanças climáticas, podem reduzir a eficiência das usinas e comprometer a geração de energia projetada.

Caso um ou mais desses fatores se materialize, a receita do Cedente poderá ser adversamente impactada, afetando a sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Média

Riscos Relacionados à Solvência dos Devedores

A capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários cedidos pelo Cedente está diretamente ligada à capacidade comercial dos Devedores de terem consumidores finais suficientes para a geração de receita suficiente para o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Caso a adimplência dos clientes finais dos Devedores para com as suas respectivas obrigações e/ou a capacidade comercial dos Devedores de terem consumidores finais suficientes para a geração de receita não sejam suficientes para o pagamento dos Créditos Imobiliários, a capacidade dos Devedores de cumprirem com o pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser impactada adversamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Para mais informações acerca dos fatores de risco relacionados às Devedoras responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, veja o item "Riscos Relacionados aos Devedores" abaixo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

Riscos operacionais adicionais: falhas técnicas, acidentes, vandalismo/furtos, greves e paralisações.

As unidades de geração fotovoltaica podem estar expostas a riscos operacionais inerentes à atividade de geração de energia elétrica. Tais riscos incluem, entre outros, falhas de equipamentos, defeitos técnicos, eventos fortuitos, acidentes de trabalho, bem como atos de vandalismo, furtos e eventuais paralisações de prestadores de serviços ou manifestações sociais e ambientais externas ao empreendimento.

A eventual materialização de tais riscos pode resultar em atrasos pontuais na entrada em operação ou na manutenção da geração, aumento de custos operacionais, necessidade de reparos ou substituição de equipamentos, bem como impactos na receita e no cumprimento de obrigações contratuais e regulatórias.

A ocorrência de qualquer desses eventos poderá ocasionar interrupção parcial ou total da geração de energia, aumento de despesas de operação e manutenção, danos a terceiros e eventual aplicação de sanções administrativas, sem prejuízo das medidas mitigatórias adotadas em conformidade com a legislação aplicável, o que poderá afetar negativamente o Cedente e, consequentemente, o cumprimento das respectivas obrigações na Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Relevância: Alta

Autorizações e Licenças

O Cedente é obrigado a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social, inclusive para cumprir com o previsto nos Contratos Imobiliários e utilizar os imóveis relacionados, bem como para desenvolver as unidades de geração fotovoltaica, as quais são emitidas por autoridades

governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, considerando aspectos ambientais e regulatórios aplicáveis.

O Cedente pode não conseguir obter, manter ou renovar tempestivamente todas as licenças, alvarás, autorizações, registros e permissões necessários à condução de suas atividades e ao desenvolvimento e operação das unidades de geração fotovoltaica, ou podem enfrentar atrasos materiais na obtenção, manutenção e/ou renovação desses documentos, por motivos relacionados, dentre outros, à tramitação administrativa, exigências adicionais dos órgãos competentes e/ou exigências supervenientes dos órgãos licenciadores. Tais atrasos ou impedimentos podem postergar o início ou restringir a continuidade das operações, afetar a geração de receitas e impactar negativamente a capacidade de cumprimento das obrigações relacionadas aos CRI.

A suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, consequentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo dificultar ou impedir o cumprimento dos Contratos Imobiliários e impactar negativamente o fluxo de pagamento referente aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

Risco de sinistro e seguro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto das unidades de geração fotovoltaica, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices de seguro, tais como, mas não limitados a atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Cedente poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

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



Fatores de Risco

Ainda, o Cedente poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, a capacidade do Cedente de honrar com suas obrigações no âmbito da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade: Médio / Relevância: Maior

Riscos ambientais

O Cedente atua no segmento de soluções energéticas renováveis e sustentáveis, dentre outras atividades, por meio do desenvolvimento e utilização de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica conectados na rede de distribuidoras de energia elétrica e, por esse motivo, estão sujeitas à Legislação Socioambiental e regulatória para o desempenho das suas atividades, incluindo a obtenção de licenças ambientais, alvarás, autorizações e eventuais aprovações necessárias.

Os imóveis onde estão localizadas as unidades de geração fotovoltaica estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Cedente; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Cedente; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos poderá afetar negativamente o patrimônio do Cedente, e, conseqüentemente, a sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão e dos CRI.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Cedente ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Cedente, sua reputação e, conseqüentemente, poderá afetar a sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão e dos CRI. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos nos negócios do Cedente. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Cedente. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Cedente, e, conseqüentemente, a capacidade do Cedente de honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão e dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade: Menor / Relevância: Médio

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

O Cedente poderá ser réu em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. Não há garantia de que o Cedente venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Cedente venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. O Cedente pode não ter recursos suficientes para arcar com as eventuais perdas, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Cedente, e, conseqüentemente, a capacidade do Cedente de honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão e dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade: Menor / Relevância: Médio

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis onde se encontram as unidades de geração fotovoltaica, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Cedente, sua situação financeira e resultados e, conseqüentemente, o cumprimento das suas obrigações no âmbito da Emissão e dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade: Menor / Relevância: Menor

Risco de Distrato ou Rescisão do Direito Real de Superfície

De acordo com o sistema legal brasileiro, o direito real de superfície constituído ("DRS") sobre os Imóveis onde se encontram as unidades de geração fotovoltaica poderá ser objeto de distrato entre as partes ou de extinção em razão do exercício de cláusula resolutiva, de condição extintiva ou de direito de rescisão antecipada eventualmente previsto no respectivo instrumento. Adicionalmente, não é possível garantir que o proprietário do imóvel não venha a distratar o DRS ou a exercer qualquer direito de saída antecipada nele previsto, hipóteses em que o Fundo deixaria de ter título habilitante para exploração das respectivas áreas. Ocorrendo o distrato ou a extinção do DRS por qualquer das causas acima descritas, as unidades de geração fotovoltaica vinculadas às referidas áreas poderão ter sua operação inviabilizada, o que poderá afetar adversamente as atividades do Cedente, sua situação financeira e resultados e, conseqüentemente, o cumprimento das suas obrigações no âmbito da Emissão e dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade: Menor / Relevância: Menor

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis onde estão localizadas as unidades de geração fotovoltaica também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, conseqüentemente, as unidades de geração fotovoltaica diretamente vinculadas a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente a capacidade do Cedente de honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão e dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade: Menor / Relevância: Menor

2) Riscos Relacionados à AEGEA e a Pague Menos

Abaixo seguem os riscos relacionados AEGEA Saneamento e Participações S.A. ("AEGEA") e a Empreendimentos Pague Menos S.A. ("Pague Menos") responsáveis, na qualidade de garantidor ou devedor, conforme aplicável, por mais de 10% (dez por cento) dos respectivos Créditos Imobiliários.



Fatores de Risco

Considerando que a AEGEA e a Pague Menos são emissores de valores mobiliários devidamente registrados na CVM, abaixo seguem os 5 (cinco) principais fatores de riscos relacionados à AEGEA e à Pague Menos, cuja respectiva materialidade e conteúdo foram integralmente extraídos e são compatíveis com o disposto no item 4.2. dos respectivos Formulários de Referência, observado, no que aplicável, o disposto artigo 19 da Resolução CVM 160. Para mais informações acerca dos fatores de risco relacionados à AEGEA, à Pague Menos e seus respectivos acionistas (em especial seus acionistas controladores), suas respectivas controladas e coligadas, seus respectivos administradores, aos setores da economia nos quais atuem, à regulação dos setores que a atuem, dentre outros, estão disponíveis na seção “4. Fatores de Risco” dos respectivos Formulários de Referência:

1) AEGEA

O retorno do investimento em infraestrutura realizado pela AEGEA para a prestação de serviços públicos de água e esgoto pode não ocorrer ou ocorrer de forma diversa da prevista, o que pode causar um efeito prejudicial nos negócios da AEGEA

O investimento necessário para a implantação de projetos de infraestrutura que viabilizem a prestação de serviços públicos de saneamento é bastante elevado, sendo que a AEGEA financia parte significativa do investimento com capital de terceiros.

O processo de e execução dos investimentos e de melhoria operacional das concessões requer um conjunto de insumos, aplicações de processos, metodologias e tecnologias que visam a otimização da alocação de recursos, bem como a implementação de processos comerciais relacionados à adição de novos clientes, incluindo adesão aos serviços, capacidade de pagamento, níveis de inadimplência e eficiência de arrecadação.

Durante esse processo, diversos eventos de ordem política, econômica, regulatória e climática, entre outros, podem ocorrer e com isso comprometer a rentabilidade dos projetos, sendo possível que não haja o retorno originalmente estimado dos respectivos investimentos realizados, ou que haja apenas retorno parcial, ou ainda, que a AEGEA não seja capaz de cumprir tempestivamente suas obrigações em virtude de tais eventos, o que poderá causar um efeito prejudicial em seus negócios. Adicionalmente, os resultados operacionais verificados em períodos anteriores e o crescimento operacional observado recentemente pode não se repetir no futuro, não sendo, portanto, indicativos do desempenho futuro da AEGEA, o que pode impactar a previsibilidade do retorno dos investimentos realizados.

A AEGEA pode incorrer em custos de investimento, de operação e de manutenção maiores do que os estimados, o que pode causar um efeito prejudicial nos negócios e resultados da AEGEA

A realização dos investimentos em saneamento, dentre eles a ampliação das redes de coleta e distribuição e demais obras relacionadas às metas contratuais, bem como a operação dos ativos de saneamento poderão gerar a necessidade de novos recursos bem como depender substancialmente da capacidade da AEGEA de implementar e gerir a expansão desses recursos.

A capacidade da AEGEA de concluir adequadamente seus planos de investimentos em linha com as metas dos contratos de concessão e obter recursos suficientes para sua execução, está sujeita, dentre outros fatores, à possibilidade de alteração unilateral de regras pelo Poder Concedente, a flutuações no custo e eventual falta de mão-de-obra, matéria-prima, e insumos, interdependência com obras conduzidas por terceiros ou pelo próprio Poder Público, mudanças no cenário econômico brasileiro e internacional, acesso a fontes de financiamentos, falhas ou interrupções no fornecimento de matéria-prima e na prestação de serviços, inclusive resultantes de problemas técnicos imprevisíveis, eventos climáticos dentre outros.

Esses fatores podem resultar em aumentos relevantes de custos. Caso a AEGEA não seja capaz de mitigar tais impactos ou de repassá-los a terceiros, inclusive por meio de mecanismos tarifários ou contratuais, tais aumentos poderão causar um efeito adverso relevante sobre seus negócios, resultados operacionais e condição financeira.

A AEGEA é uma holding, cujos resultados dependem dos resultados das suas controladas e coligadas, os quais a AEGEA não pode assegurar que serão alcançados.

A AEGEA é uma sociedade que possui diversas controladas e coligadas. A capacidade da AEGEA de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende das restrições assumidas em contratos de financiamento, do fluxo de caixa e dos lucros das suas controladas, bem como da distribuição desses lucros à AEGEA, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Não há garantia de que tais recursos estarão disponíveis ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da AEGEA e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e resultados da AEGEA e na expectativa de retorno do investimento pelos seus acionistas e potenciais investidores.

Adicionalmente, foi publicada, em 26 de novembro de 2025, a Lei nº 15.270, que estabelece novas regras de tributação sobre rendas, lucros e dividendos, com vigência a partir do ano calendário de 2026. Entre as principais alterações, destaca-se que, a partir de janeiro de 2026, o pagamento, crédito, repasse ou distribuição de lucros ou dividendos por uma mesma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física residente no Brasil, em valor superior a R\$ 50.000,00 no mesmo mês, estará sujeito à retenção de Imposto de Renda na Fonte (IRPFM) à alíquota de 10% sobre o valor total distribuído, sem qualquer dedução permitida. Os lucros e dividendos relativos a resultados apurados até o ano-calendário de 2025, cuja distribuição tenha sido formalmente aprovada até 31 de dezembro de 2025, permanecerão isentos de IRPFM, desde que pagos a pessoas físicas residentes no Brasil e observados os termos da deliberação societária. Além disso, a mencionada lei também prevê que dividendos pagos a beneficiários não residentes estarão sujeitos à retenção na fonte à alíquota de 10% no momento da remessa, independentemente do valor distribuído, ressalvadas as hipóteses de não incidência previstas em lei. Portanto, os acionistas pessoas físicas da AEGEA passarão a ser diretamente impactados pela nova tributação, uma vez que os dividendos que vierem a ser distribuídos a partir de janeiro de 2026 estarão sujeitos à retenção de 10% de IRPFM na fonte, caso ultrapassem o limite mensal estabelecido.

Além disso, de acordo com a legislação brasileira que regula as matérias de concessão e parceria público-privada, a estrutura societária da AEGEA é composta por diversas sociedades de propósito específico, o que pode acarretar sua responsabilização por questões fiscais, trabalhistas, de proteção ao meio ambiente, consumeristas e falimentares oriundas de suas controladas.

Caso uma das controladas ou coligadas da AEGEA descumpra suas respectivas obrigações ou fique financeiramente impossibilitada de arcar com suas parcelas de aportes de capital, na qualidade de controladora e garantidora da maioria dos financiamentos firmados, a AEGEA poderá ser obrigada a efetuar investimentos complementares e a prestar serviços adicionais para manutenção dos índices financeiros mínimos estipulados nos respectivos contratos.

Nos termos da legislação vigente, a celebração do contrato de parceria público-privada e de concessão deve ser precedida da constituição de uma Sociedade de Propósito Específico - SPE, a Lei 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos, estabeleceu que a SPE, é a responsável direta por todos os danos que sejam resultantes de fatos comissivos derivados da prestação de seus serviços, independentemente de culpa, caso se materializem, o que pode causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e resultados da AEGEA. Os riscos incluem também a falência e possível aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica pelo Poder Judiciário brasileiro e qualquer evento que impacte a imagem de sócios, parceiros e prestadores de serviços das SPEs que possa afetar adversamente a marca da AEGEA.

Adicionalmente, a AEGEA pode ser responsabilizada por obrigações de suas SPEs em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, de proteção ao meio ambiente, decorrentes de eventos climáticos, regulatórias e consumeristas, que, caso se materializem, podem causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e resultados da AEGEA.

A AEGEA pode ser adversamente afetada pela dificuldade em obter recursos necessários por meio de suas operações no mercado de capitais ou de financiamentos.

Para obter recursos para suas atividades, a AEGEA e as controladas da AEGEA procuram obter financiamento junto a instituições financeiras e de fomento, nacionais e estrangeiras, bem como acessar o mercado de capitais. A capacidade de continuar a obter tais financiamentos depende de vários fatores, entre eles, o nível de endividamento da AEGEA e suas das controladas da AEGEA e as condições de mercado. A incapacidade de obter os recursos necessários em condições razoáveis pode causar efeitos adversos à AEGEA ou às suas controladas e prejudicar a sua capacidade de implementar o seu plano de investimento. Adicionalmente, o mercado de títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, assim como a oferta de crédito às companhias brasileiras, são influenciados, em vários graus, pela economia global, condições do mercado brasileiro, e de outros mercados emergentes. As reações dos investidores a acontecimentos nestes países poderão ter efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Crises no Brasil e em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, assim como a oferta de crédito para as companhias brasileiras. Adicionalmente, volatilidade significativa no mercado de crédito e de capitais global e/ou indisponibilidade de financiamento no mercado de crédito e de capitais global em taxas razoáveis podem causar impacto adverso relevante no mercado financeiro, bem como nas economias global e doméstica. Caso a AEGEA e suas controladas não sejam capazes de obter os recursos necessários ou obtê-los em condições razoáveis, a AEGEA poderá ter dificuldade de implementar e concluir os investimentos planejados em seus ativos e a operação e desenvolvimento de seus negócios poderão ser impactados adversamente.

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



Fatores de Risco

A obtenção de novas concessões, novas parcerias público-privadas e novas aquisições envolvem riscos relacionados à integração dos negócios adjudicados ou adquiridos, ao estado dos bens e à regularidade das operações relativas às concessões. Existem riscos relacionados às novas concessões, às novas parcerias público-privadas e às concessões detidas pelas empresas adquiridas, tais como: (i) a situação real dos bens afetados à concessão eventualmente divergir da descrição apresentada nos editais, nos contratos de parceria público-privadas e nos contratos de concessão, (ii) inexistência e/ou irregularidade de licenças ambientais, (iii) inexistência de outorgas para operação de poços, e/ou (iv) irregularidades fundiárias. Além disso, a AEGEA pode ter dificuldade na transferência dos bens afetados às concessões, bem como os mesmos podem estar em mau estado, o que pode acarretar a necessidade de investimentos adicionais. Essas irregularidades dificultam ou inviabilizam a obtenção de financiamentos junto a instituições financeiras, o que pode comprometer o atingimento de metas originalmente previstas nos contratos de concessão e de parceria público-privada. Adicionalmente, no caso das empresas adquiridas, pode haver atrasos na obtenção da anuência do poder concedente ou de credores das mesmas para alteração do controle ou a AEGEA pode não obter as referidas anuências. A não obtenção dessas concessões, parcerias e/ou novas aquisições pode gerar a frustração dos resultados esperados com relação aos projetos da AEGEA.

Além disso, o processo de integração de operações de novas concessões e de empresas adquiridas pode resultar em dificuldades ou atrasos de natureza operacional, contábil, comercial, financeira e contratual, incluindo, mas não se limitando a:

(i) dificuldade em manter um bom relacionamento entre a AEGEA, as empresas adquiridas e os respectivos poderes concedentes, conforme o caso;

(ii) dificuldade de implementar a cultura operacional e organizacional da AEGEA às empresas adquiridas;

(iii) dificuldade de integração das plataformas tecnológicas, negócios e operações adjudicadas ou adquiridas;

(iv) potencial perda de empregados-chave das empresas adquiridas; e

(v) custos adicionais não programados relacionados ao processo de integração.

Caso qualquer das situações descritas acima venha a se concretizar, a AEGEA poderá ter um efeito adverso nos seus negócios e resultados.

2) Pague Menos

Dependemos de nossos nove centros de distribuição para abastecer as lojas. Seremos adversamente afetados se os centros de distribuição sofrerem prejuízos relevantes ou forem fechados.

Operamos, atualmente, por meio de nove centros de distribuição localizados nas cidades de Fortaleza (CE), Aquiraz (CE), Jaboatão dos Guararapes (PE), Hidrolândia (GO), Simões Filho (BA), Contagem (MG), Belém (PA), Guarulhos (SP) e São Luís (MA) (em conjunto “Centros de Distribuição”). A maioria dos produtos que vendemos são distribuídos por meio dos nossos Centros de Distribuição, com exceção de alguns produtos como biscoitos, refrigerantes, sorvetes, água, entre outros. Caso os Centros de Distribuição sofram quaisquer danos substanciais, provocados inclusive, mas não se limitando, por desastres naturais, acidentes ambientais, incêndios ou inundações, ou caso a capacidade de distribuição seja reduzida ou interrompida em função de questões regulatórias, problemas sanitários, greves ou questões trabalhistas, ou qualquer outro fator, podemos enfrentar desabastecimento de produtos o que, por sua vez, afetará adversamente nossas vendas e acarretar aumentos significativos de custos relacionados à reabertura ou substituição dos Centros de Distribuição.

Caso os Centros de Distribuição sofram quaisquer danos substanciais, provocados inclusive, mas não se limitando, por desastres naturais, acidentes ambientais, incêndios ou inundações, ou caso a capacidade de distribuição seja reduzida ou interrompida em função de questões regulatórias, problemas sanitários, greves ou questões trabalhistas, ou qualquer outro fator, podemos enfrentar desabastecimento de produtos, o que, por sua vez, afetará adversamente nossas vendas e acarretará aumentos significativos de custos relacionados à reabertura ou substituição dos Centros de Distribuição. Adicionalmente, referidos danos substanciais consequência de desastres naturais, acidentes ambientais, incêndios ou inundações podem não estar cobertos pelas apólices de seguros que possuímos contratados para nossos ativos.

Perdas não cobertas por estes seguros ou cujas coberturas contratadas não sejam suficientes podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Ademais, em caso de interrupção das operações de um Centro de Distribuição, ou da necessidade de substituí-lo por qualquer motivo, a Pague Menos poderá não ser capaz de fazê-lo tempestivamente, com a mesma qualidade e custo (ou sequer ser capaz de fazê-lo), o que poderá causar efeito adverso relevante sobre as nossas operações e resultados.

Além disso, um dos nossos centros de distribuição (o centro de distribuição em Fortaleza, Ceará) é formado por 4 imóveis, objeto das matrículas 462, 3.977, 3.978 e 11.617, todas do RGI da 3ª zona de Fortaleza, sendo que uma delas, a matrícula 462, se refere a um imóvel em regime de aforamento, que é a transferência permanente do domínio útil de um determinado imóvel (direito real) conferida pelo Governo Federal a um particular (no presente caso, a Pague Menos) mediante pagamento de valor correspondente a 83% do valor de avaliação do terreno do imóvel. Em contrapartida à transferência do domínio útil do imóvel, o particular (no presente caso, a Pague Menos) deve pagar ainda um valor anual (foro) devido pelo titular do aforamento ao Governo Federal, correspondente a 0,6% do valor do terreno, excluídas as benfeitorias. A falta de pagamento do foro anual poderá trazer como consequência mais grave o cancelamento do aforamento no Registro de Imóveis e a perda do domínio útil do imóvel, o que, caso ocorresse, poderia impactar os nossos negócios.

Falhas, interrupções em nossos sistemas de tecnologia da informação (“TI”) ou incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter nossos sistemas de TI, podem resultar em danos reputacionais e financeiros.

O êxito das nossas operações depende significativamente do desempenho dos sistemas de gerenciamento de informações e processamento de dados. Nossas atividades e nossos resultados dependem da funcionalidade, disponibilidade, integridade e operacionalidade dos centros de dados e demais sistemas de informática, incluindo os sistemas de pontos de venda, de comunicação, sistemas centralizados de logística e demais aplicativos de software utilizados para controlar os estoques e gerar relatórios de desempenho financeiro e comercial.

Podemos ser adversamente afetados se algum desses sistemas for interrompido ou impactado por eventos imprevistos ou falhas, inclusive aquelas causadas por terceiros. A falha desses sistemas poderá prejudicar a exatidão do processamento das vendas e disponibilidade da contabilidade, relatórios comerciais e financeiros, sistemas e da capacidade de realizar e projetar adequadamente os resultados operacionais e necessidade de caixa. Além disso, interrupções significativas ou repetidas em qualquer desses sistemas poderão impedir o acesso de clientes a produtos e serviços, e fazer com que tais clientes decidam comprar os produtos de concorrentes. Ademais, o crescimento dos nossos negócios pode necessitar do aprimoramento dos sistemas operacionais e financeiros, os quais podem não ser realizados em tempo hábil. Qualquer um desses eventos pode afetar adversamente nossos resultados.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para nossos ativos. Perdas não cobertas por estes seguros ou cujas coberturas contratadas não sejam suficientes podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Ainda, a Pague Menos utiliza soluções de inteligência artificial (“IA”), incluindo soluções de terceiros e automações internas. Esse uso ocorre, em nível macro, em frentes como: (i) atendimento e relacionamento com clientes; (ii) operações e logística; (iii) comercial e marketing; (iv) prevenção a fraude e risco; (v) TI; (vi) Segurança da Informação; (vii) backoffice; e (viii) analytics/BI.

As falhas inerentes à utilização de ferramentas de IA para auxiliar nas operações e atividades podem expor a Pague Menos a impactos adversos. Para mais informações sobre falhas de ferramentas de IA, veja o fator de risco sob o título “Transformações tecnológicas, incluindo inteligência artificial e automação, podem impactar ter um viés negativo nos negócios da Companhia” do formulário de referência da Pague Menos.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes, bem como, consequentemente, no vazamento de dados de nossas operações e/ou de nossos clientes, o que pode afetar material e adversamente nossa reputação. Para mais informações sobre o tema, veja o fator de risco sob o título “Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderemos ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções” no formulário de referência da Pague Menos.

O aumento da concorrência no mercado de drogarias, seja por novos entrantes ou consolidação do setor de varejo no Brasil, poderá exercer pressões nas margens e resultados operacionais.

Operamos no mercado de drogarias brasileiro, altamente competitivo, no qual concorreremos com redes nacionais, regionais e locais, farmácias independentes, farmácias de manipulação, supermercados, perfumarias, lojas de conveniência e empresas que comercializam produtos farmacêuticos e de beleza pela internet. Esse setor vem passando por forte processo de consolidação, marcado pela expansão de grandes redes e pelo ingresso de novos competidores com elevado poder de investimento, inclusive marketplaces e plataformas digitais.

Concorrentes atuais e potenciais podem ter maior disponibilidade de capital, escala de operação, presença de mercado, reconhecimento de marca, rede de distribuição, marketing e acesso à tecnologia, permitindo-lhes oferecer maior variedade de produtos, condições

comerciais agressivas e experiência de compra diferenciada. Além disso, redes locais com forte vínculo regional também representam ameaça relevante, pela fidelização de clientes e custos operacionais mais reduzidos.

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



Fatores de Risco

Ademais, o Projeto de Lei nº 2.158/2023, já aprovado em decisão terminativa pela Comissão de Assuntos Sociais do Senado e atualmente em tramitação na Câmara dos Deputados, prevê a possibilidade de novos varejistas ingressarem no mercado e se tornarem concorrentes, com a autorização para venda de medicamentos isentos de prescrição médica em supermercados e outros varejistas não farmacêuticos. Isso, somado à ampliação do uso de plataformas digitais de delivery para entrega de remédios seguindo as normas da ANVISA, impactaria diretamente a competição no já existente no setor. Esse aumento na competição por players com acesso a capital e a crédito elevados aumentará a concorrência no setor. Não podemos garantir que esse aumento na competição não poderá impactar de forma adversa a precificação dos produtos da Pague Menos e o seu volume de vendas.

Por fim, é possível que mudanças legislativas e regulatórias aumentem ainda mais a concorrência no nosso setor, aumentando o escopo de atuação de supermercados e outros concorrentes que, atualmente, possuem barreiras regulatórias relevantes para atuar no varejo farmacêutico.

O acirramento na concorrência nos mercados em que atuamos, quer pelo aparecimento de novos concorrentes de grande porte, quer pela expansão das operações dos concorrentes já existentes, ou ainda pela dificuldade de competir com redes locais, poderá afetar negativamente a nossa participação no mercado, bem como os preços dos produtos que vendemos, reduzindo a margem de lucro ou a variedade dos produtos, nos afetando adversamente. Ainda, caso não consigamos antecipar ou responder adequadamente às mudanças nas preferências dos consumidores, às inovações digitais e à pressão competitiva de players mais bem capitalizados, poderemos perder receitas e participação de mercado, com impacto adverso em nossas margens, resultados operacionais e estratégia de crescimento.

O aumento da nossa alavancagem e/ou endividamento pode afetar negativamente os nossos resultados.

A necessidade de alocação de capital relacionado à aquisição da Extrafarma, conforme indicado no item 1.1 do Formulário de Referência, e a integração operacional de seus ativos resultou em investimentos relevantes nas operações que afetam a nossa estrutura de capital.

A soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), atingiram um total de R\$ 1.700,7 milhões em 30 de junho de 2025. Em 31 de dezembro de 2024, esse número representou um total de R\$ 1.416,4 milhões e em 31 de dezembro de 2023, um total de R\$ 1.635,4 milhões.

O alto nível de alavancagem pode afetar nossa capacidade de reagir a mudança na economia ou no nosso setor de atuação ou nossa capacidade de aproveitar novas oportunidades de negócios lucrativos, bem como afetar a capacidade da Pague Menos de realizar investimentos de modernização e aprimoração de sua estrutura física, incluindo realização de reformas preventivas ou voluptuárias em seus centros de distribuição e lojas. Para mais informações veja a seção 2.1 do Formulário de Referência. A exposição a alto endividamento pode afetar negativamente os nossos resultados. Além disso, alguns dos contratos firmados estabelecem, dentre outros compromissos, o compromisso de manutenção de índice financeiro de dívida líquida sobre EBITDA e EBITDA sobre despesa financeira líquida. Esse compromisso pode afetar nossa capacidade de reagir a mudança na economia ou no nosso setor de atuação ou nossa capacidade de aproveitar novas oportunidades de negócios lucrativos.

Adicionalmente, caso o índice financeiro em questão seja descumprido e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser vencidas antecipadamente pelos respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis de referidos contratos, e o nosso fluxo de caixa e nossa condição financeira poderão ser afetados de maneira relevante e adversa. Além disso, alguns dos contratos financeiros que celebramos contêm cláusulas que estabelecem o seu vencimento antecipado caso ocorra um evento de inadimplemento em outros contratos ou o vencimento antecipado de outros contratos seja declarado (cross-default ou cross-acceleration), o que também pode vir a afetar de maneira adversa e relevante nosso fluxo de caixa e nossa condição financeira. Nossos resultados operacionais poderão ser impactados por alterações na legislação tributária brasileira ou por resultados desfavoráveis de contingências tributárias.

A legislação tributária brasileira é alterada regularmente pelos Governos Federal, Estadual e Municipal. Tais alterações incluem criação de novos tributos, alterações nas alíquotas e, por vezes, criação de tributos temporários destinados a determinados propósitos governamentais específicos, bem como alterações na interpretação de tal legislação por tribunais brasileiros. Essas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária, o que, conseqüentemente, terá impactos na lucratividade e até nos preços dos serviços prestados no mercado de saúde e no nosso setor de atuação. Não podemos garantir que, diante de alterações que aumentem a carga tributária, seremos capazes de manter o preço de nossos serviços, nosso fluxo de caixa projetado ou nossa lucratividade, o que poderá impactar negativamente os nossos negócios.

A esse respeito, pode-se citar a reforma tributária, resultando na promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 (“EC 132”) que reformula completamente a tributação. Nota-se que, um dos principais objetivos desta reforma é simplificar a legislação tributária aplicável ao consumo no Brasil, por meio da substituição dos 5 (cinco) atuais impostos indiretos (IPI, ICMS, ISS, PIS e COFINS) por 2 (dois) impostos sobre o consumo (IBS e CBS) e 1 (um) Imposto Seletivo (IS), além da eliminação de benefícios fiscais, de modo que poderá resultar em um aumento da carga tributária. A transição para o novo sistema tributário, prevista para ocorrer gradualmente a partir de 2026 até 2032, implica a perda progressiva dos benefícios fiscais de ICMS atualmente aproveitados pela Pague Menos. A implementação da reforma pode implicar na eliminação ou redução de benefícios fiscais hoje aplicáveis ao setor farmacêutico e ao varejo. Essa alteração poderá aumentar nossos custos operacionais, exigir investimentos adicionais em sistemas de conformidade e impactar negativamente nossas margens e resultados. Além disso, podemos estar sujeitos a fiscalizações da Receita Federal de tempos em tempos. Como resultado de tais fiscalizações, as nossas posições fiscais podem ser questionadas pelas autoridades competentes, gerando procedimentos e processos fiscais. Não podemos garantir que os provisionamentos de nossos procedimentos e processos serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional nem que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às nossas posições fiscais pode afetar adversamente os nossos negócios, os nossos resultados operacionais e a nossa condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ativo, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), pode nos afetar negativamente. Mudanças na legislação tributária, no âmbito da reforma de que trata a EC 132 ou outras alterações à legislação tributária aplicáveis às atividades desenvolvidas pela Pague Menos podem elevar a carga fiscal sobre nossos produtos e serviços e onerando nossas operações. O aumento de custos relevantes aplicáveis às atividades da Pague Menos, com a necessidade de adequação de sistemas de gestão, auditorias fiscais, contratação de equipes especializadas e revisão de processos operacionais, poderá impactar de forma adversa a rentabilidade e fluxo de caixa gerado pelas nossas operações.

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos.

Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora, dos Devedores e do Cedente, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas. Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamas contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamas um dia depois. O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia.

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



Fatores de Risco

Os negócios, situação financeira, ou resultados dos Devedores e/ou do Cedente podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora. Em suma, todo o cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afeta a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros dos Devedores e/ou do Cedente, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira.

A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, dos Devedores e/ou do Cedente, conforme o caso. Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades dos Devedores, do Cedente e/ou da Emissora, conforme o caso. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A instabilidade cambial

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

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