

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 347ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



No montante total de, inicialmente,

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

Classificação Preliminar de Risco: “AAA” atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Código ISIN dos CRI: BRARBRCRI002

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

Devedora

**ALIANSCÉ
SONAE**

Emissora

 **RB SEC**

Coordenador Líder

 **XP** investment
banking

Coordenadores

 **bradesco bbi**  **btgpactual**

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

DISCLAIMER

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

Este material foi preparado exclusivamente para as apresentações, relacionadas à emissão e à oferta (“Oferta”) de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 347ª série da 1ª emissão da RB Sec Companhia de Securitização (“Emissora”), com base em informações prestadas pela Emissora e pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (“Devedora”), e não implica, por parte da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”), o Banco BTG Pactual S.A. (“Banco BTG”) e o Banco Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI” e, quando em conjunto com o Banco BTG e com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora ou dos títulos objeto deste material e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, das atividades, operações e histórico da Devedora, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, à Emissora, aos direitos creditórios, às atividades da Devedora e aos CRI.

Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros riscos associados a esse tipo de ativo, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI, incluindo, sem limitação, fatos relevantes e comunicados ao mercado.

Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Devedora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material.

As performances passadas da Devedora não são indicativas de resultados futuros. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de investimento nos CRI. Este material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, sobre os CRI, a Oferta e os riscos inerentes, bem como estarem familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Emissora e pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, incluindo, mas sem limitação, por meio de fatos relevantes e de comunicados ao mercado.

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

DISCLAIMER

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este material poderão ser obtidas junto aos Coordenadores.

Ao receber este material e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Emissora, a Devedora, respectivas controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Emissora e da Devedora, bem como sobre a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento no CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

Nem a Emissora, nem a Devedora, nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU PELA DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA OU PELA DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELO COORDENADOR LÍDER E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI. A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

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

DISCLAIMER

O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste Material Publicitário que não estejam expressamente definidos neste Material Publicitário terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1.

ALIANSCA SONAE



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

LINHA DO TEMPO



1976

Inauguração do
Shopping da Bahia



1999

Chegada da Sonae
Sierra ao Brasil



2004

Criação da Aliansce
Shopping Centers



2010

IPO Aliansce
Shopping Centers



2011

IPO Sonae Sierra
Brasil



2012

Follow-on Aliansce
Shopping Centers



2019

Fusão Aliansce
Sonae

Follow-on Aliansce
Sonae

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

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA¹



Acordo de Acionistas

RENATO RIQUE

Presidente Executivo do Conselho

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

CPPIB

Canada Pension Plan Investment Board

O maior fundo de pensão canadense, com C\$ 475 bilhões sob gestão e investimentos em 55 países

GRUPO ALEXANDER OTTO

ECE: 200 shoppings administrados, localizados em 13 países

SONAE SIERRA

Mais de 60 shoppings administrados, localizados em 12 países

GOVERNANÇA CORPORATIVA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

CPPIB	2 Membros	●●●●●●●●
Grupo Alexander Otto	1 Membro	●●●●●●●●
Sonae Sierra	1 Membro	●●●●●●●●
Renato Rique Presidente Executivo do Conselho	1 Membro	●●●●●●●●
Membros Independentes	2 Membros	●●●●●●●●

COMITÊS DO CONSELHO

- Comitê de Investimentos
- Comitê de Remuneração
- Comitê de Auditoria
- Comitê de Inovação e Transformação Digital
- Comitê de Ética e ESG

¹ Free Float 50,8%, Ações em Tesouraria: 0,4%

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

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria Executiva da Aliansce Sonae é formada por talentosos profissionais, com ampla experiência e reconhecidos pelo mercado. Os executivos são responsáveis pela definição e implementação das estratégias de negócio, com visão de curto, médio e longo prazo, promovendo os aspectos culturais da Companhia.



DIRETOR PRESIDENTE

Rafael Sales



DIRETOR DE OPERAÇÕES

Leandro Lopes



DIRETOR DE INTEGRAÇÃO

José Baeta Tomás



DIRETORA JURÍDICA

Paula Fonseca



DIRETOR FINANCEIRO

Carlos Correa



DIRETOR DE INVESTIMENTOS

Mauro Junqueira



DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

Mário Oliveira



DIRETORA DE
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Daniella Guanabara



DIRETORA DE
GENTE & PERFORMANCE

Renata Correa

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

PILARES ESTRATÉGICOS

ASPIRAÇÃO ALIANSC SONAE: EMPRESA REFERÊNCIA EM SHOPPING CENTERS DO BRASIL

Tentar oferecer a melhor experiência aos consumidores (entretenimento, serviço, bem-estar e lojas), ter os melhores pontos, ser a melhor parceira dos lojistas, a melhor empresa para se trabalhar e a melhor opção para os investidores, com responsabilidade socioambiental.



SER UMA PLATAFORMA
CENTRADA NO CONSUMIDOR



SER A LÍDER EM
SHOPPINGS DOMINANTES



INOVAR PARA CONTINUAMENTE
ATENDER ÀS DEMANDAS DO
NEGÓCIO



TER AS PESSOAS CERTAS NO
LUGARES CERTOS



SER REFERÊNCIA EM
SUSTENTABILIDADE

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



39
Shoppings¹



+7.000
Lojas



R\$ 18 bilhões
Vendas Totais 2019



R\$ 148 milhões
Resultado de Estacionamento 2019



R\$ 932 milhões
Receita Líquida 2019



R\$ 689 milhões
EBITDA 2019



1.444 mil m²
ABL Administrada²



804 mil m²
ABL Própria²



35 milhões
de pessoas por mês³



5 milhões
de carros por mês²

Nota 1: Relatório de resultados 4T20; Nota 2: Relatório de resultados 1T21; Nota 3: Relatório de resultados 4T19.

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

LIDERANÇA ALIANSC SONAE

SHOPPINGS LÍDERES E CO-LÍDERES EM SEUS MERCADOS

Localizados em áreas de influência primárias e secundárias com alta densidade e/ou renda qualificada.

ALTA DENSIDADE: Mais de 6.000 pessoas/km² (ou mais de 400.000 pessoas no total)

RENDA QUALIFICADA: Demanda de consumo da região acima de R\$ 2,5 bilhões

A Aliansce Sonae classifica seus shoppings em ativos líderes, ativos com potencial para liderança e ativos sem potencial para liderança.

Ativos COM potencial para liderança: Avaliar investimentos parciais

Ativos SEM potencial para liderança: Avaliar possibilidade de desinvestimento



Alta densidade

+



Renda qualificada

+



Market share

=

SHOPPINGS
LÍDERES

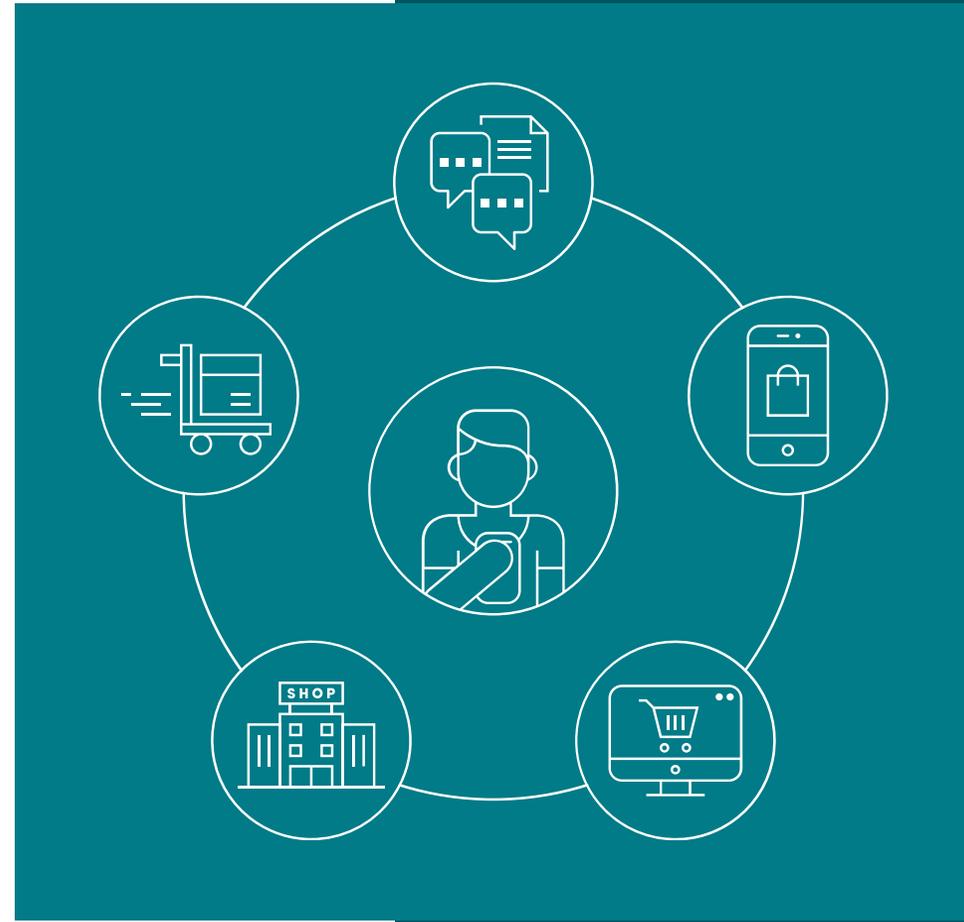


LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ESTRATÉGIA DIGITAL & OMNICHANNEL ALIANSC SONAE

A Estratégia Digital da Aliansce Sonae é pautada em reforçar a relevância de seus shoppings para os consumidores finais, apoiando os parceiros e lojistas no seu processo de digitalização e provendo soluções omnichannel.

Estratégia de convergência de pessoas para nossos shoppings, experiências entre os canais e oportunidades para nossos lojistas.



- 1 Aprimorar a EXPERIÊNCIA do cliente
- 2 Aprofundar o CONHECIMENTO sobre o cliente
- 3 Implementar estratégia DATA-DRIVEN
- 4 Prover plataforma OMNICHANNEL

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

SMART SITE SHOPPINGS ALIANSC SONAE

O QUE É UM SMARTSITE (WEBAPP)?

O Smartsite é um site que se comporta como aplicativo, sem que o usuário precise realizar qualquer download, e proporciona jornada mais fluida de navegação.

QUAL O BENEFÍCIO DA SOLUÇÃO SMARTSITE?

Os sites dos shoppings Aliansce Sonae são controlados por uma plataforma única.

A tecnologia é responsável por facilitar a integração com parceiros estratégicos e, através de uma plataforma própria de APIs, permite que as atualizações sejam realizadas de forma sincronizada para todo o portfólio, com precisão e capacidade de lançamento de produtos de maneira mais ágil, eficaz e em escala.

SERVIÇOS SMARTSITE

Os Smartsites dos shoppings Aliansce Sonae oferecem uma série de serviços online, promovendo conforto e conveniência para o consumidor



COMPRE ONLINE

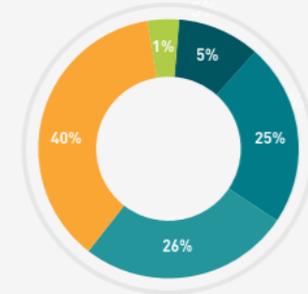


Adesão de 4.900 Lojistas

+92% de engajamento à ferramenta Compre Online

Contato direto com os lojistas
Opções *multichannel* :

- WhatsApp (40%)
- Drive-Thru/Lockers (26%)
- E-commerce (25%)
- Delivery (5%)
- Outros (1%)



DELIVERY DE ALIMENTAÇÃO



Facilidade para encontrar opções de delivery

Contato direto através do canal favorito do usuário para alimentação (iFood, UberEats, Rappi e outros)

SERVIÇOS DIVERSOS



Pagamento de estacionamento
Lockers

Vitrine virtual de produtos
Reserva de restaurantes
Pré-agendamento de eventos

PROMOÇÕES SAZONAIS



Campanha promocional *online*, 100% digital, através dos sites dos shoppings

Registro *online* de coupons por QRCode e imagem
Sistema CRM integrado

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

JORNADA DE ANÁLISE DE DADOS



2016

Premissa de arquitetura



2016

Migração para nuvem

PASSO 1



2017

Consolidação Data Hub

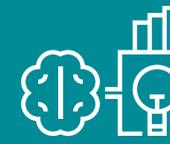
PASSO 2



2018

Inteligência Artificial Corporativa

PASSO 3



2019

Análise avançada (Pricing e Mix)

PASSO 4



2020

Consolidação Data Lake

PRÓXIMOS PASSOS

IARA é a Inteligência Artificial da Aliansce Sonae



CONVERSAÇÃO POR TEXTO E VOZ
Linguagem natural com aprendizado contínuo



SERVIÇOS
Fluxo de aprovação de pagamentos internos



BOOK DE MÉTRICAS E NEGÓCIO
Catálogo de apresentações de shoppings, monitoramento de performance de vendas e fluxo de visitantes



INSIGHTS PREDITIVOS
Cenários preditivos que combinam dados e *machine learning*

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

AMBIENTAL

A Aliansce Sonae busca honrar seu compromisso ambiental ao maximizar o aproveitamento dos recursos naturais, investindo no consumo ecoeficiente de água e energia, bem como realizando a gestão adequada dos resíduos e promovendo campanhas permanentes em cada um dos shoppings.

Adicionalmente, todos os projetos de expansão e desenvolvimentos nos shoppings estão alinhados aos mais altos conceitos de sustentabilidade.

Conquistas de 2019



31% de taxa de reciclagem



4% de redução no consumo de energia



355.800 m³ de água reciclada e reutilizada



R\$ 1,6 milhões investidos em projetos sociais



Mais de 9 mil pessoas beneficiadas



9 Prêmios Abrasce conquistados

SOCIAL

A Aliansce Sonae busca honrar seu compromisso social ao investir na educação em todas as suas formas, colocando a sua capilaridade e poder difusor à disposição do bem-estar da população, com o objetivo de transformar a realidade das comunidades em que atua, permitindo que elas possam se inserir com dignidade na sociedade brasileira.

Para alcançar esse objetivo, a Companhia é patrocinadora do Museu de Arte Moderna (MAM) do Rio de Janeiro e do projeto ArtRio Educação, apoiadora oficial do Time Brasil (equipe olímpica brasileira) e do Instituto Reação. E, também possui parcerias com diversas instituições, como, por exemplo, o Instituto da Criança e o Instituto Iris.

GOVERNANÇA

A Aliansce Sonae busca honrar seu compromisso com a governança ao manter relações com todos os *stakeholders*, baseadas na ética, transparência e legalidade.

A Companhia busca progredir continuamente na gestão dos colaboradores, oferecendo as melhores condições de trabalho, saúde e segurança, e criando oportunidades de crescimento pessoal e profissional, em um ambiente do qual todos se orgulhem de fazer parte.

A Aliansce Sonae possui um Comitê de Ética e ESG, que é responsável por aprovar as estratégias de ESG da Companhia, bem como avaliar as ações atreladas ao tema.

EQUIDADE DE GÊNERO

Posições de Liderança

43%
24%



57%
76%

ALSO
Varejo¹

¹Fonte: Korn Ferry



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

2.

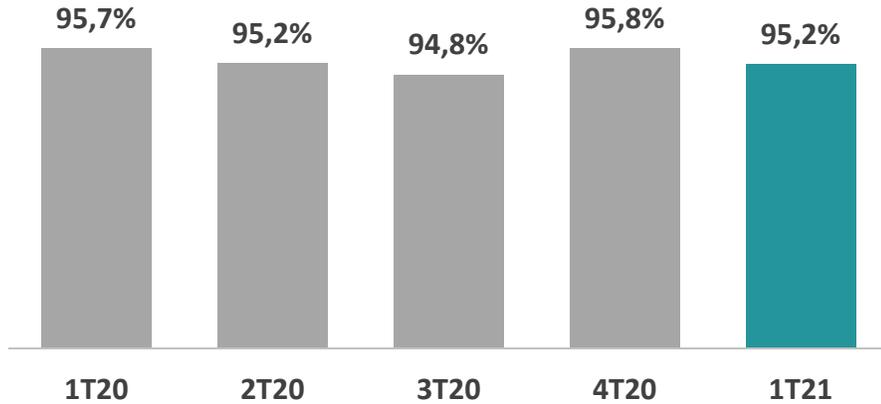
DESTAQUES
OPERACIONAIS E
FINANCEIROS



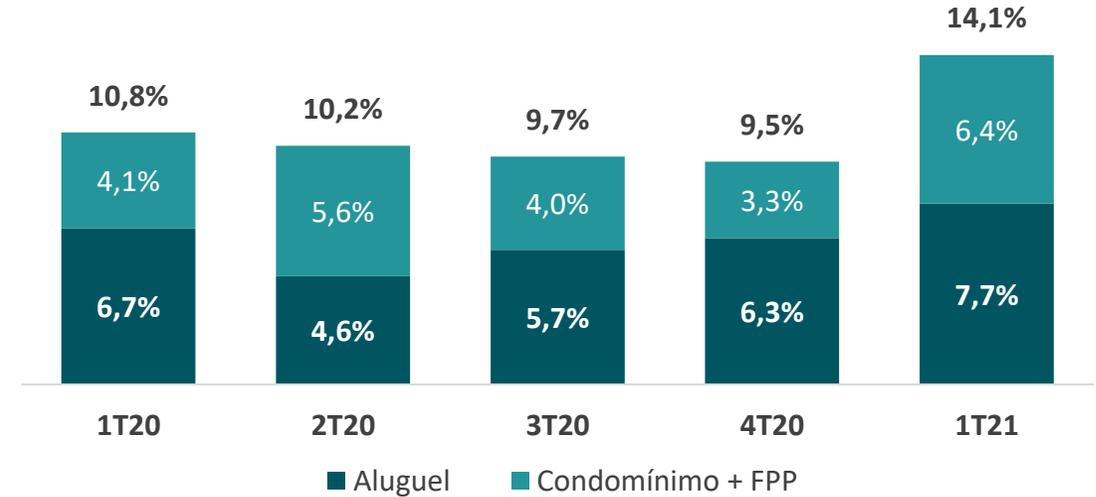
LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ABL E OCUPAÇÃO

Taxa de Ocupação



Quebra do Custo de Ocupação (% of Vendas)



ABL (m²)

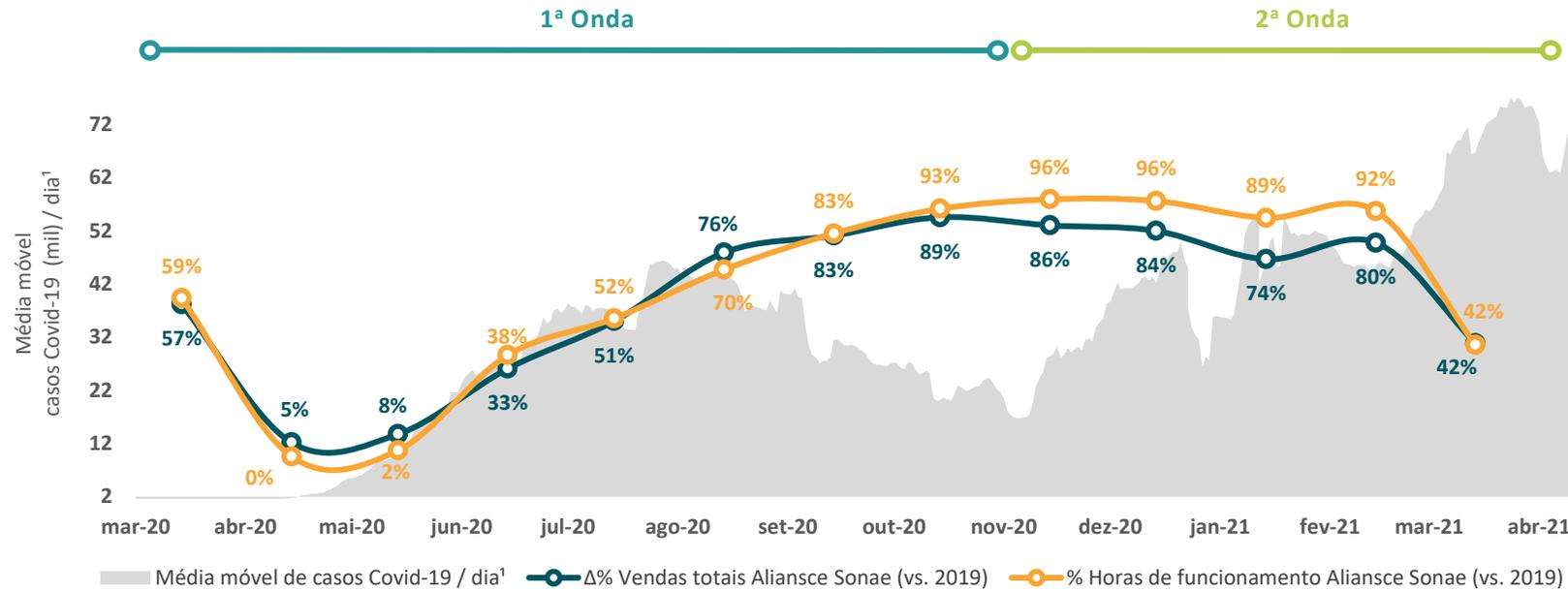


Aquisições Participações Adicionais

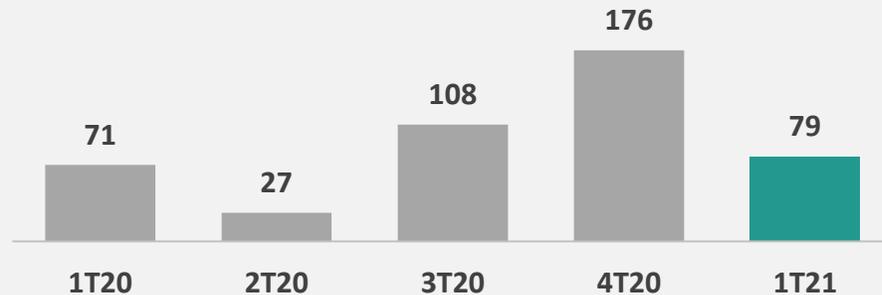
- 2% Shopping da Bahia – 1T21
- 21% Shopping Leblon – Abril/21

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

EFEITOS COVID



CONTRATOS COMERCIALIZADOS



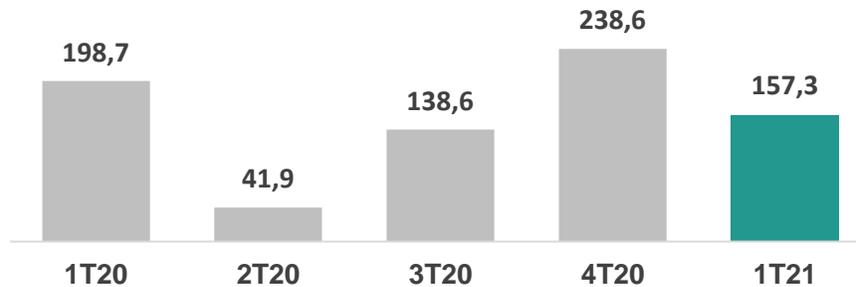
Atividade de comercialização

No 1T21, um total de **79** contratos foram assinados nos shoppings próprios, representando uma área de **8,5 mil m²** de ABL. O volume de negociações concretizadas foi superior ao montante registrado para o mesmo período em 2020, o que demonstra que os fechamentos recentes não afetaram o desempenho da atividade comercial.

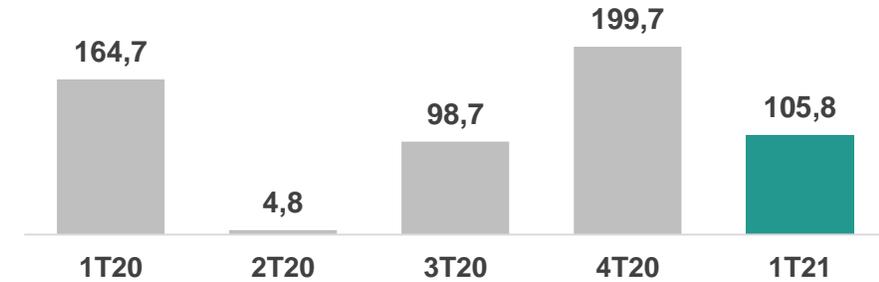
LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS GERENCIAIS (NÃO CONTÁBEIS)

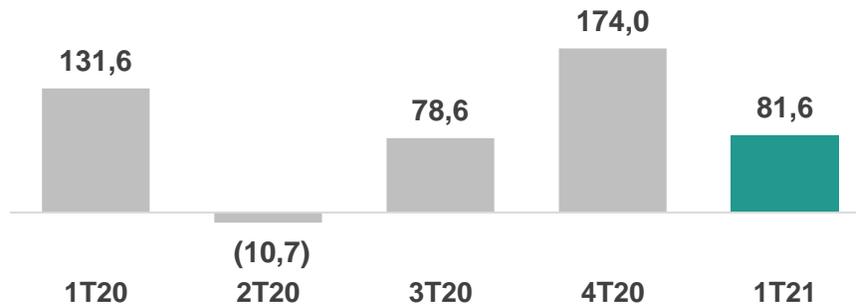
Receita Líquida Ajustada¹
(R\$ milhões)



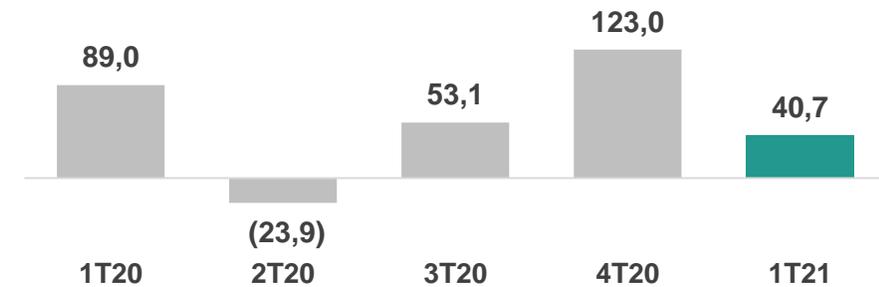
NOI²
(R\$ milhões)



EBITDA Ajustado³
(R\$ milhões)



FFO Ajustado⁴
(R\$ milhões)



Nota 1: Receita de locação + CDU + resultado do estacionamento + outras receitas + receitas de serviços – impostos sobre faturamento - descontos e cancelamentos. Não considera os ajustes de aluguel linear.

Nota 2: Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos. Não considera os ajustes de aluguel linear.

Nota 3: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes + planos de incentivo de longo prazo. Não considera os ajustes de aluguel linear.

Nota 4: Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP. Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa inclusive linearização.

Fonte: Relatório de Resultados 1T21. Disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/ad3ffa9b-2d93-a1ed-42fa-087291811d62?origin=1>

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

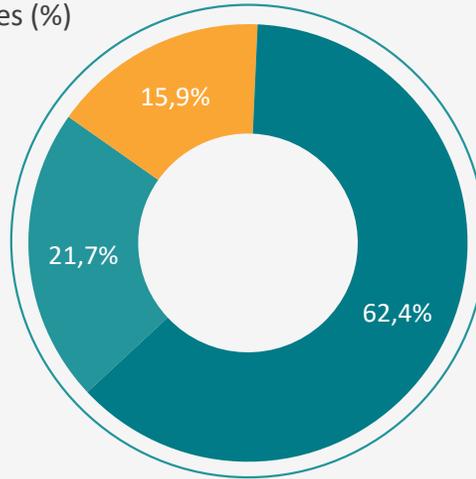
GESTÃO FINANCEIRA



PERFIL DA DÍVIDA

Indicadores (%)

- CDI
- Pré-fixado
- Inflação

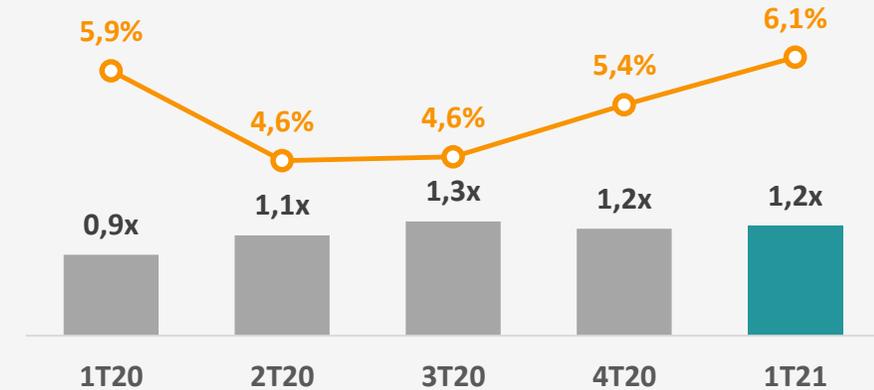


O endividamento total da Aliansce Sonae, no encerramento do 1T21, era de R\$ 2,0 bilhões.



CUSTO DE DÍVIDA E ALAVANCAGEM

- Custo de Dívida
- Dívida Líquida / EBITDA



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

- Caixa & Aplicações Financeiras (R\$ milhões)
- Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)
- Amortização de Principal / Caixa & Aplicações Financeiras (%)



*Referente ao pagamento médio anual

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

3.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



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

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Devedora	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.
Emissora	RB SEC Companhia de Securitização
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	Banco Bradesco BBI S.A. e Banco BTG Pactual S.A.
Título	Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Oferta Pública	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada
Público Alvo	Os CRI serão destinados ao público em geral
Valor Total da Oferta	Inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor nominal da totalidade dos CRI inicialmente ofertados poderá ser aumentado mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
Regime de Colocação	Garantia Firme para o volume de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00, na Data de Emissão dos CRI
Série	Série única
Lastro dos CRI	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Oferta serão destinados, em sua integralidade, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativos aos pré-pagamentos dos financiamentos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da presente Oferta

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

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRI
Prazo	Os CRI têm prazo de 2.559 (dois mil quinhentos e cinquenta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI
Amortização	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado integralmente, em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI, ou seja, 17 de julho de 2028
Atualização Monetária	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRA ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRA, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente
Remuneração (teto)	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios incidentes de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, equivalentes ao maior valor entre: (a) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de maio de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> equivalente a 0,70% ao ano, base 252 Dias Úteis; e (b) 3,80% ao ano, base 252 Dias Úteis, conforme vier a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos da seção “Informações Relativas à Oferta”, mais especificamente na subseção “Remuneração dos CRI”
Pagamento da Remuneração	A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, sem carência, conforme tabela no Anexo III do Termo de Securitização
Resgate Antecipado dos CRI	Ocorrerá o Resgate Antecipado dos CRI nos casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e Vencimento Antecipado das Debêntures

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

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Covenants Financeiros	<ul style="list-style-type: none">• Relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes;• Não observância de pelo menos um dos seguintes índices:<ol style="list-style-type: none">1. Relação entre (i) caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial anualizado, por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes; e2. Relação entre (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial anualizado, por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vezes
Rating Preliminar	Classificação de risco preliminar da emissão (rating) atribuída pela “ Fitch Ratings Brasil LTDA: “AAA(exp)sf(bra)”
Regime Fiduciário	Sim, estabelecido pela Emissora
Forma	Nominativa e escritural
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Auditor Independente do Patrimônio Separado	KPMG Auditores Independentes
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

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

CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	14/05/2021
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	25/06/2021
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar ao Público Investidor	25/06/2021
4.	Início do <i>Roadshow</i>	28/06/2021
5.	Início do Período de Reserva	25/06/2021
6.	Data limite para realização de reservas por Pessoas Vinculadas	15/07/2021
7.	Encerramento do Período de Reserva	15/07/2021
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	16/07/2021
9.	Registro da Oferta pela CVM	02/08/2021
10.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽⁴⁾	03/08/2021
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	03/08/2021
12.	Data de Liquidação Financeira (subscrição e integralização dos CRI)	04/08/2021
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	05/08/2021
14.	Data de Início da Negociação dos CRI na B3	10/08/2021

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações.

(2) Toda e qualquer modificação no Cronograma de Etapas da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada pela CVM como modificação da Oferta, conforme os artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme detalhado no item no item 2.3.12 na página 62 do Prospecto. Quaisquer anúncios relacionados a Oferta serão imediatamente divulgados por meio dos mesmos meios utilizados para divulgação dos Anúncios de Início e Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Anúncios de Início e Encerramento dos CRI serão divulgados, na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400, nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3.

(3) Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 e do PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da data de exercício da Garantia Firme.

(4) A distribuição dos CRI será realizada no período compreendido entre a data de divulgação do Anúncio de Início e a data de liquidação financeira dos CRI acima prevista.

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

4.

FATORES DE RISCO



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

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora de adimplirem suas obrigações no âmbito da Oferta.

Este Prospecto Preliminar contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 Descrição dos Fatores de Risco” e “5.1 Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência a este Prospecto.

9.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O governo brasileiro exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira, o que pode afetar adversamente as atividades e o desempenho financeiro em geral da Devedora.

O Governo Federal brasileiro frequentemente exerce influência significativa na economia brasileira, alterando ocasionalmente políticas e normas de forma significativa. As medidas do Governo Federal brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas e normas incluíram frequentemente, entre outros, aumentos das taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preços, controles cambiais, desvalorizações cambiais, controles de capital e limitações a importações. A Devedora não tem controle e não pode prever as medidas e políticas que o Governo Federal brasileiro pode adotar no futuro. A Devedora, seus negócios, situação financeira, resultados operacionais e o valor de mercado das ações ordinárias de sua emissão podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas e normas brasileiras e por fatores econômicos gerais, incluindo:

- expansão ou contratação da economia brasileira;
- taxas de juros e políticas monetárias;
- ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;
- taxas de câmbio e variações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e crédito brasileiros;
- controles de importações e exportações;
- controles cambiais e restrições a remessas ao exterior;
- alterações de leis e regulamentos de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos;
- políticas fiscais e alterações na legislação tributária;
- instabilidade econômica, política e social;
- reduções de salários e níveis econômicos;
- aumentos das taxas de desemprego;
- greves e normas trabalhistas;
- greves em portos, alfândegas, aeroportos e autoridades fiscais;
- alterações de normas pertinentes ao setor de transporte;
- escassez ou racionamento de energia e água;
- instabilidade de preços; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no ou que afetem o Brasil.

Incertezas com relação à implementação pelo Governo Federal brasileiro de mudanças em políticas e normas que afetem esses ou outros fatores no futuro podem impactar o desempenho econômico, contribuir para incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários de emissores brasileiros. A Devedora não pode prever as medidas que o Governo Federal brasileiro tomará em resposta a pressões macroeconômicas ou outras. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

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, e também sobre a Devedora, 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 e da Devedora. A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora e os resultados de suas operações.

A instabilidade política no País (inclusive referente a políticas desenvolvidas pelo governo do Presidente Jair Bolsonaro ou como resultado de intervenções do governo e/ou novos impostos e tarifas) e mudanças na situação política e macroeconômica do País, bem como a percepção dos riscos em relação à corrupção e a outras investigações em curso, o que incentiva relações turbulentas e lutas internas dentro da administração do Presidente Bolsonaro, bem como políticas e possíveis mudanças para tratar dessas questões ou de outra forma, incluindo reformas econômicas e fiscais e respostas aos efeitos contínuos da pandemia da COVID-19, qualquer um dos quais pode afetar negativamente as perspectivas de crescimento da economia brasileira como um todo.

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, que ocorreu em outubro de 2018, resultou em significativa volatilidade nas taxas de câmbio, taxas de juros e preços de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Incertezas com relação a medidas que venham a ser adotadas no futuro pelo Governo Federal brasileiro podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco do Brasil e podem ter um efeito significativo e adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

O Presidente do Brasil tem o poder de determinar políticas e orientar a condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas, incluindo a Devedora. A Devedora não pode prever as políticas que serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro, tampouco os respectivos impactos na economia brasileira e na Devedora.

Adicionalmente, impasses entre o Governo Federal brasileiro e o Congresso Nacional podem gerar incertezas com relação à implementação, pelo Governo Federal brasileiro, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, incluindo a legislação aplicável, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.

A economia brasileira experimentou uma queda acentuada nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do Governo Federal brasileiro e à queda global nos preços das commodities. O atual Governo Federal brasileiro deve propor termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário previsto, mas é incerto se o Governo Federal brasileiro será capaz de reunir o apoio necessário no Congresso Nacional para aprovar reformas específicas adicionais.

Além disso, ao longo do mês de abril de 2020, o Presidente do Brasil se envolveu em discussões políticas que culminaram na exoneração do então Ministro da Saúde, Sr. Luiz Henrique Mandetta, e do pedido de exoneração do então Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Esses ex-Ministros de Estado eram considerados nomes fortes do Governo Federal brasileiro, cujos respectivos desembarques do Governo Federal brasileiro provocaram ainda mais instabilidade na economia e no mercado de capitais brasileiros. A Devedora não pode garantir que tais eventos ou outros não provocarão impactos adversos adicionais na situação político-econômica do Brasil.

Até a data deste Prospecto, o Presidente do Brasil está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios relatada pelo ex-Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro, com relação a alegadas tentativas de nomeação de funcionários para a Polícia Federal para atender interesses pessoais. Caso seja constatada a ocorrência de tais atos impróprios, as respectivas conseqüências, incluindo potencial abertura de processo de impedimento (impeachment), podem resultar em efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, assim como em negócios que operam no Brasil, inclusive os da Devedora. A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.

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

FATORES DE RISCO

A incerteza sobre se o Governo Federal brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI

A moeda brasileira tem sido historicamente volátil, sofrendo frequentes desvalorizações nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central do Brasil permite a livre flutuação da taxa de câmbio no Brasil, tendo o Real, no período, experimentado frequentes e significativas variações em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo desse período, o Governo Federal brasileiro implementou uma série de planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal), controles cambiais, mercados cambiais duplos e sistema de câmbio flutuante. Apesar de a desvalorização do Real, no longo prazo, estar geralmente associada ao índice de inflação no Brasil, a desvalorização do Real ocorrida em períodos menores resultou em variações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o dólar norte-americano e outras moedas. A Devedora não pode prever se o Banco Central do Brasil ou o Governo Federal brasileiro continuará a permitir que o Real flutue livremente ou intervirá no mercado cambial, retornando ao sistema de banda cambial ou outro. O Real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar norte-americano. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, caso ocorra um desbalanceamento grave na balança de pagamentos brasileira ou haja razões substanciais que prevejam um desbalanceamento grave, podem ser impostas restrições temporárias com relação a remessas de recursos ao exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro no futuro.

Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$4,0307 por US\$1,00, uma desvalorização de 3,9% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2018, que foi de R\$3,8748 por US\$1,00, que, por sua vez, representou uma desvalorização de 14,6% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2017, que foi de R\$3,3080 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de câmbio (venda) entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$5,1967, uma desvalorização de 22,4% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2019. Após o início da pandemia de COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao Dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e crise política.

A desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e resultar em aumentos nas taxas de juros, o que pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um todo e, especificamente, os custos de empréstimos da Devedora. Tal fator pode afetar adversamente a Devedora, reduzindo o acesso a mercados financeiros internacionais e fomentando uma intervenção governamental, incluindo políticas governamentais recessivas. Adicionalmente, em caso de uma desaceleração econômica, a desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode resultar em uma redução do consumo, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia como um todo. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode resultar em uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira. De acordo com as circunstâncias, a desvalorização ou valorização do Real pode afetar material e adversamente o crescimento da economia brasileira e os negócios da Devedora. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, conseqüentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

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 seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização.

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

FATORES DE RISCO

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 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.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do 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 novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a 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 aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Além disso, em caso de redução 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 da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

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 inadimplimento 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.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e/ou a Devedora

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa 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, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

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.

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

FATORES DE RISCO

9.2. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. 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 da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 19 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados 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.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Não realização adequada 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 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

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

FATORES DE RISCO

A 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.

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.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. 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.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

9.3. FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada

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 provem basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Cia. Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, 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 imobiliária.

Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos.

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

FATORES DE RISCO

Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

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.

Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,52%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,31% e 23,13%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs.

Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras.

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

FATORES DE RISCO

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

À regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de CRIs

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provem da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRIs.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, 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 12, da Lei 9.514. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$17.217.000,00, em 31 de dezembro de 2016, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

9.4. FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Risco de não cumprimento de condições precedentes

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

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

FATORES DE RISCO

Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários

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

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

Capacidade Financeira da Devedora

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

A Emissão das Debêntures Poderá Representar Parcela Substancial da Dívida Total da Devedora

A emissão das Debêntures poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora. Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência **da sua** estratégia de marketing.

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

A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a **sua** estratégia de negócios.

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

A estratégia de negócio da Devedora, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços.

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

FATORES DE RISCO

Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

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

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

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

Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shoppings Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da capacidade da Devedora em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais a Devedora tem participação e/ou administra.

Condições adversas nas regiões em que a Devedora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade da Devedora aumentar o preço as suas locações, bem como diminuir nossas receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso os shopping centers da Devedora não gerem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora:

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

Adicionalmente, as “Lojas Âncoras” respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Devedora, que representam, por sua vez, a maior parte do total das receitas da Devedora. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas nos Shopping Centers da Devedora, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação.

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

FATORES DE RISCO

A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos Shopping Centers da Devedora ou afetar adversamente o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, diminuindo a receita com aluguéis da Devedora ou a capacidade de atrair consumidores para os lojistas da Devedora, o que pode causar efeito adverso nos resultados e condição financeira da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar a Devedora de maneira adversa.

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

A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção.

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

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

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significa que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir o crescimento da Devedora e representar um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração da Devedora. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção em terrenos da Devedora pode afetar adversamente a Devedora.

O desenvolvimento das atividades aqui referidas muitas vezes está sujeito à obtenção de licenças, alvarás e autorizações, conforme exigido pelos órgãos competentes, pelas autoridades municipais, estaduais e demais órgãos competentes. A não obtenção ou não renovação de tais licenças, alvarás ou autorizações pode acarretar sanções como multas ou interdição, o que poderá impactar adversamente nossas operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora.

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

A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial das suas atividades, o que pode lhe afetar adversamente.

A Devedora tem contratos com empresas terceirizadas, que proveem significativa quantidade de mão-de-obra para os seus Shoppings, tais como manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício com a Devedora, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias à Devedora.

A estratégia da Devedora exige volumes significativos de capital, a serem aplicados nos futuros projetos da Devedora, bem como em gastos com a manutenção das suas atividades.

Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir a necessidade de capital da Devedora, a Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar as suas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos da Devedora, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais da Devedora.

Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinaranciar o seu endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, afetando os resultados operacionais de forma negativa da Devedora.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos o que poderá nos causar efeitos adversos.

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

A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação.

A devedora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com os seus Shoppings Centers e com Shoppings Centers de terceiros, diretamente ou por meio das suas controladas, totalizando 41 Shopping Centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados os negócios e resultados da Devedora podem ser adversamente afetados.

A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.

A Devedora e os seus administradores são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária trabalhista e criminal, e dois dos administradores da Devedora são réus em processos criminais, nos quais a Devedora não pode garantir que obterá decisões favoráveis, que serão absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a imagem da Devedora e/ou dos Shopping Centers, ou ainda que afetem os administradores da Devedora, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados pela Devedora, poderão causar um efeito adverso relevante para a Devedora. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da administração da Devedora do seu negócio, o que poderá impactar seu desempenho e conseqüentemente os resultados da Devedora. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos seus negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

Atualmente, estão em curso 3 (três) ações penais contra dois dos administradores da Devedora. O Sr. Carlos Alberto Correa é réu nas ações penais nº 0000004-72.2019.4.03.6104 e nº 000026367.2019.4.03.6104, que tratam da suposta prática de crime de descaminho (art. 334, caput, do Código Penal), e o Sr. José Manuel Baeta Tomás é réu na Ação Penal nº 5001489-18.2013.4.04.7005, que versa sobre a suposta prática do crime de sonegação fiscal (art. 1º, I, da Lei n. 8.137/90 c/c art. 29 do Código Penal).

Além disso, a Devedora não tem como prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos no seu Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Devedora ou quaisquer de suas afiliadas, diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração.

Para mais informações sobre os processos judiciais ou administrativos ou dos administradores da Devedora, veja os itens 4.3 a 4.7 do seu Formulário de Referência.

Caso os condomínios, nos quais a Devedora é condômina, não disponham dos recursos necessários para arcar com despesas de eventuais contingências, a Devedora pode ser obrigada a arcar com as mesmas.

Em alguns dos Shopping Centers, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers.

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

FATORES DE RISCO

Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos Shopping Centers, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

A Devedora está sujeita a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias em virtude dos imóveis onde estão instalados os Shoppings Centers.

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

Caso a Devedora perca e/ou não seja capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a sua capacidade de crescimento e de execução da sua estratégia de negócios podem causar efeito adverso para a Devedora.

A concretização da estratégia da Devedora, no que se refere à execução dos seus negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos investimentos pela Devedora no setor de Shopping Centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades da alta administração da Devedora. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro da Devedora estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da capacidade pela Devedora em identificar, atrair, capacitar e manter em seus quadros profissionais qualificados. O mercado em que a Devedora atua é competitivo e não pode assegurar que a Devedora terá sucesso em atrair e reter tais profissionais. A perda dos serviços de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Devedora.

O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios e capacidade de crescimento.

Em 31 de março 2020, a dívida líquida total consolidada da Devedora foi de R\$622,3 milhões. Os Empréstimos e Financiamentos, CCIs/CRIs e Debêntures circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2020 da Devedora, totalizaram R\$ 2.007,0 milhões. O endividamento consolidado da Devedora poderá:

- limitar a sua capacidade de obter novos financiamentos;
- obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para servir a sua dívida já existente, o que pode prejudicar a capacidade da Devedora de usar seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de suas obrigações;
- limitar a flexibilidade da Devedora para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e afetar a capacidade da Devedora de crescimento;
- colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns dos seus concorrentes que têm menos dívidas do que a Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos negócios da Devedora ou a economia; restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- vencimento antecipado de dívidas já existentes, o que pode afetar a capacidade da Devedora em quitar todos os valores devidos.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de covenants financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas da Devedora representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros dos quais a Devedora é parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor das suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Caso o endividamento da Devedora impacte qualquer destes fatores, os negócios e a capacidade de crescimento da Devedora podem ser adversamente afetados.

O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do controle da Devedora, o que poderia resultar em danos significativos à imagem da Devedora e dos seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados.

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

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

FATORES DE RISCO

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

A integridade dos sistemas de informação da Devedora pode ser comprometida.

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

A indisponibilidade de sistemas de TI corporativos por longos períodos pode afetar seriamente as atividades operacionais e financeiras da Devedora.

A Devedora depende dos principais membros da sua administração e dos seus acionistas controladores.

O negócio da Devedora depende dos esforços do seu conselho de administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais do conselho de administração ou alta administração da Devedora decidam deixar a Devedora esta pode enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre a Devedora.

Os administradores da Devedora não são contratados com cláusulas de *non compete*. Caso um dos administradores da Devedora seja contratado por um dos seus concorrentes, os negócios da Devedora podem ser afetados de forma negativa.

O conhecimento e a experiência dos acionistas controladores da Devedora também contribuem para o negócio da Devedora, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento das suas atividades de negócios. Os acionistas controladores da Devedora podem vender suas participações a terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e não podemos garantir que continuarão a ser seus acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em seu negócio.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Devedora. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Devedora rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Devedora poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional.

Os acionistas controladores da Devedora, apesar de individualmente não possuírem participação societária relevante em seu capital social, são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica dos seus negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação dos seus acionistas.

Dessa forma, caso os acionistas controladores tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para a Devedora. Portanto, eventual discordância entre os acionistas controladores da Devedora poderá prejudicar a condução estratégica da Devedora, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

A Devedora depende em grande parte dos resultados das suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos.

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

A Devedora pode estar exposta a riscos financeiros relacionados a suas controladas e joint ventures.

Devido à sua participação em controladas e joint ventures, a Devedora está exposta a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes da sua relação financeira e comercial com a suas controladas, bem como com os seus parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência dos parceiros da Devedora, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre a Devedora e os seus parceiros. Caso os parceiros da Devedora não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente o fluxo de caixa da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora compartilha o controle ou é acionista minoritária em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que a Devedora precise obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação minoritária ou controle compartilhado.

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

FATORES DE RISCO

Os interesses econômicos de alguns dos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos interesses da Devedora e os parceiros da Devedora podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação das estratégias de negócios da Devedora. Além disso, as disputas entre os parceiros da Devedora e a Devedora podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam afetar adversamente a Devedora.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, a Devedora pode ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta dos seus parceiros em determinados empreendimentos em comum.

Eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

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

A Devedora depende da disponibilidade dos serviços públicos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e os seus resultados operacionais.

Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos Shopping Centers da Devedora. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade da Devedora de prestar serviços. Adicionalmente, se a Devedora for responsável pela operação desses serviços públicos, seria obrigada a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores dos shopping centers da Devedora, o que pode gerar efeitos adversos para os seus negócios e resultados financeiros, bem como a sua reputação.

Aumentos no preço de matérias-primas, impostos, taxas e emolumentos poderão elevar os custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem, entre outros, concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas e tubulações.

Adicionalmente, a Devedora também está sujeita a impostos, taxas e emolumentos cobrados por órgãos de registro, relacionados a seus imóveis e entidades. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, bem como dos impostos, taxas e emolumentos acima mencionados, poderão aumentar o custo de construção, manutenção e operação da Devedora, afetando adversamente o seu negócio.

O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos seus Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos seus locatários e da capacidade da Devedora de manter altos níveis de ocupação.

Os resultados financeiros e operacionais da Devedora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos pelos seus locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers da Devedora estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos shopping centers da Devedora como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades dos shopping centers da Devedora ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais dependem da capacidade da Devedora de manter elevados níveis de ocupação. Em dezembro de 2020, 95,8% da ABL disponível nos Shopping Centers da Devedora estava ocupada. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos shopping centers da Devedora, e a Devedora não pode garantir que será capaz de manter o seu nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos lojistas, da revisão dos valores dos aluguéis pelos lojistas ou do aumento de vacância nos espaços dos shopping centers.

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

FATORES DE RISCO

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

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora.

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

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers da Devedora podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, causar um efeito adverso à Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da sua capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a Devedora poderá não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora e diminuir as suas receitas de locação:

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

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

Os resultados operacionais da Devedora dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O resultado operacional dos Shopping Centers da Devedora depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos Shopping Centers da Devedora, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração da imagem da Devedora perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas pela Devedora ou mesmo catástrofes naturais fora do controle da Devedora, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, conseqüentemente, um efeito adverso na Devedora e em seus negócios. Caso as Lojas Âncoras venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, a Devedora poderá não ser capaz de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido, e com facilidade, tendo em vista que o processo de negociação com as Lojas Âncoras é mais complexo do que com as pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral (“Lojas Satélites”).

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

FATORES DE RISCO

Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, conseqüentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Os Shopping Centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência.

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

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora.

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto Shopping Center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de Shopping Centers têm levado a modificações nos Shopping Centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shoppings Centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (Mix de Lojas), Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Os varejistas nos imóveis da Devedora enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, clubes de compra de atacado e de descontos, mala direta, telemarketing, redes de compra pela televisão e compras via Internet. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com os seus concorrentes, lojistas que locam espaços em shoppings centers que sejam concorrentes da Devedora e estejam localizados em áreas próximas aos empreendimentos da Devedora podem sofrer limitações em locar espaços nos shopping centers da Devedora. Se a Devedora não for capaz de responder tão adequada e prontamente quanto os seus concorrentes, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Algumas companhias passaram a atuar ainda mais ativamente no setor de Shopping Centers no Brasil nos últimos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto aos seus concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora.

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (“MERS”) e a síndrome respiratória aguda grave (“SARS”) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a OMS declarou a pandemia do COVID-19, doença causada por um novo coronavírus (“SARS-Cov-2”), que desencadeou severas medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e lockdowns, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. No Brasil, alguns estados e cidades seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de parques, shopping centers, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais e espaços públicos.

Essas medidas aliadas às incertezas provocadas pela pandemia do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando oito paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3 ao longo do mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia do COVID-19. Impactos semelhantes a esses podem voltar a ocorrer, provocando oscilação dos ativos negociados na B3.

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

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

FATORES DE RISCO

A Lei de Locação possui características peculiares no setor de Shopping Centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora.

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

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas pela Devedora.

A atuação regular dos Shopping Centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, locação, condomínio, uso do solo e proteção ao meio ambiente, e à obtenção de autorizações e licenças. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas ou criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, suspensão das atividades e proibição de contratar com o Poder Público, dentre outras, além da responsabilidade de reparar os danos eventualmente causados ao meio ambiente (responsabilidade civil), o que poderá afetar a Devedora, bem como seus Shopping Centers e sua imagem de forma adversa.

As companhias no mercado da Devedora estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio da Devedora também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos shopping centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU.

Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos Shopping Centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos Shopping Centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

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

Alguns dos Shoppings Centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias.

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

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

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. Em razão da prestação de serviços pela Devedora, são mantidos em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora. Além disso, a Devedora está sujeita a sanções e multas caso não consiga provar que seus sistemas de segurança da informação estão aptos a detectar possíveis ataques cibernéticos.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), que entrou em vigor no mês de setembro de 2020 e transformou o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”).

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

FATORES DE RISCO

Nos termos da LGPD, eventual comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo. Se não se adequar, a Devedora pode estar sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Adicionalmente, na hipótese de tratamento de dados de pessoas localizadas na União Europeia, a Devedora poderá se sujeitar às sanções da GDPR (*General Data Protection Regulation* ou Regulamento Geral de Proteção de Dados), que foi aprovada em abril de 2016 e entrou em vigor em maio de 2018. Esse regulamento reúne obrigações voltadas à proteção dos direitos dos cidadãos europeus, porém também se aplica a todas as empresas do mundo que lidam com dados de pessoas ou serviços de países da União Europeia. O descumprimento das determinações estabelecidas neste Regulamento, pode acarretar multas que podem chegar a 4% (quatro por cento) da receita anual global da empresa ou 20 (vinte) milhões de euros, o que for maior, além de divulgação do incidente para o mercado e até a suspensão de suas atividades.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas elevadas para a Devedora, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão total ou parcial de suas atividades de tratamento dos dados pessoais, potencializando os riscos de imagem, bem como afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras.

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

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

A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, como a Lei nº 12.846/2013, incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras a autoridades competentes. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (iii) ao valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Devedora.

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

FATORES DE RISCO

As atividades de construção e de gestão de Shopping Centers podem sujeitar a Devedora a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os shopping centers da Devedora podem ainda causar danos ao meio ambiente. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora poderá ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, a Devedora poderá ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora poderá também ser responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

A Devedora poderá incorrer em tais custos estando ou não ciente, ou tendo conhecimento de sua responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos negócios da Devedora, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo nos resultados operacionais, imagem e condição financeira da Devedora.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora.

9.5. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários afetará de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A eventual inadimplência da Devedora das obrigações representadas pelos Créditos Imobiliários afetará materialmente a capacidade de pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora 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.

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 Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

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

FATORES DE RISCO

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e as garantias a serem formalizadas. A Cedente é sociedade controlada pela Devedora e, portanto, não foi realizada uma análise por uma parte independente para concessão de crédito para a Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora, bem como à eficácia e suficiência das Garantias. Os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

9.6. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário para a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da emissão.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

Não será emitida manifestação por parte de auditores independentes no âmbito da Oferta acerca das informações financeiras da Emissora, da Devedora

O Código ANBIMA prevê entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto, relativas às demonstrações financeiras publicadas da Emissora/ou da Devedora, conforme aplicável. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto ou qualquer manifestação escrita por parte de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Conseqüentemente, no âmbito desta Oferta, não haverá qualquer manifestação de auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

FATORES DE RISCO

Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

Além disso, exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, observados os casos de solicitação de *waiver* para qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático (inclusive *waiver* antecipado) os quais dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:

- (i) alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;
 - (ii) alteração da Data de Vencimento CRI;
 - (iii) alterações nas Debêntures, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI;
 - (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Total, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória, de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou
 - (v) qualquer alteração na cláusula 12.7.1 do Termo de Securitização e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto na Cláusula Doze do Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.
- O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

Na realização de uma classificação de risco (rating), determinados fatores relativos à Devedora e à Cedente são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e pela Cedente, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora e da Cedente. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora e da Cedente de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Cedente poderão encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e/ou Cedente e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

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

FATORES DE RISCO

Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários.

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI, uma vez que não há previsão de que a Devedora ou a Garantidora arcarão com tais impactos. Neste sentido, qualquer criação ou majoração de tributos, como por exemplo, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente a expectativa de rendimento dos Investidores cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Conforme previsto no item “Procedimento de Colocação e Distribuição dos CRI”, constante da seção “Resumo das Características da Oferta” deste Prospecto, investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão investir nos CRI, o que poderá afetar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário. A Emissora, os Coordenadores e os Participantes Especiais não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação, afetando negativamente a liquidez dos CRI.

Risco de Resgate / Vencimento Antecipado dos CRI ou Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, inclusive, mesmo havendo recursos (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado total, do vencimento antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) 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 apenas quando de seu vencimento programado.

Adicionalmente, a ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e Vencimento Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Ocorrência dos eventos de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou eventos de vencimento antecipado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI. Na ocorrência de um dos dos eventos de Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa, Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou eventos de Vencimento Antecipado, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRI, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI; ou (b) os Titulares de CRI poderão passar a ser detentores das Debêntures proporcionais a quantidade de CRI que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRI não mais seria aplicável; e (b.2) as Debêntures, por ser tratar de oferta privada, não poderão ser negociadas no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

Riscos associados aos prestadores de serviços.

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco mandatário/liquidante, escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares de CRI.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade dos CRI.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso os CRI não sejam integralmente subscritos no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos automaticamente cancelados.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, de sua cessão, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente os CRI e o retorno sobre o investimento realizado pelos investidores.

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

FATORES DE RISCO

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

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

Restrição de negociação até o encerramento da oferta e cancelamento da oferta

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, inclusive para exercício da garantia firme pelos Coordenadores. Caso não haja demanda suficiente de Investidores, e alguma de referidas condições de exercício da garantia firme não sejam cumpridas, a Emissora cancelará os CRI emitidos. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário, bem como possibilidade de cancelamento da emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de Descasamento entre o indexador dos contratos de locação celebrados pela Devedora e o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os pagamentos dos CRI serão atualizados monetariamente com base no IPCA. Considerando que grande parte da receita da Devedora é oriunda de contratos de locação indexados pelo Índice Geral de Preços e Mercados – IGP-M, é possível que o valor de atualização dos contratos de locação seja menor que o valor de atualização monetária do IPCA calculado no intervalo entre a data de início de cada período de acúmulo de remuneração e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com as Debêntures e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Inadimplência das Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI, inclusive a de pagamento de Despesas, caso a Devedora não o faça diretamente, depende do adimplemento pela Devedora das obrigações assumidas nas Debêntures. O Patrimônio Separado, 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 dependerá do adimplemento das Debêntures pela Devedora, em tempo suficiente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures terão um resultado positivo aos Titulares do CRI, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora de acordo com a Escritura de Emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações perante os Titulares do CRI.

O Risco de Crédito da Devedora Pode Afetar Adversamente os CRI

O pagamento da Remuneração e do valor do principal dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora das Debêntures. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, impactando, portanto, o fluxo esperado pelo seus titulares.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583 e Lei 9.514, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de 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 da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.**

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

FATORES DE RISCO

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. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de litígio poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do Registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

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

5.

CONTATO



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

CONTATO



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Guilherme Gatto
Lucas Sacramone
Fernando Miranda
Dante Nutini
Luiza Stewart
Lucas Trindade

getulio.lobo@xpi.com.br
luiza.stewart@xpi.com.br
distribuicao institucional.rf@xpi.com.br
(11) 3027-2278

Investidor Não Institucional

Lucas Castro
Rafael Lopes
Luiza Lima
Daniela Luque



Coordenador

Denise Chicuta
Diogo Mileski
Marcos Mintz
Fernando Leite

(11) 3371-8560



Coordenador

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

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

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

CANAIS DE ATENDIMENTO

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e/ou da Emissora poderão ser obtidos nos endereços e *sites* a seguir indicados:

RB Sec Companhia de Securitização

Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907, São Paulo – SP

www.rbsec.com (neste website, clicar em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 347ª Série da RB SEC Companhia de Securitização”, e assim obter todos os documentos desejados)

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Rio de Janeiro – RJ

www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Aliansce – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1 Emissão da RB Capital Companhia de Securitização” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado)

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 10º Andar, São Paulo - SP

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar “CRI” no tipo de Oferta e em seguida localizar “CRI ALIANSC”, e depois no link no qual será disponibilizado o “Prospecto Preliminar da Oferta” ou no link do documento desejado)

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, São Paulo - SP

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2021”, em “Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da RB Sec Companhia de Securitização” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado)

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, Rio de Janeiro – RJ

www.gov.br/cvm (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “RB Capital Companhia de Securitização” ou “RB SEC Companhia de Securitização”, conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como digitar “347” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o Prospecto Preliminar ou o documento desejado)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, São Paulo – SP

http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar RB Capital Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 1 – Série: 347”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 347ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização ou do documento desejado)

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



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