

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 **Multiplan**

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE
CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM
ATÉ TRÊS SÉRIES, DA 123ª EMISSÃO DA VIRGO
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

No valor inicial de R\$ 600.000.000,00
LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MULTIPLAN

Classificação de Risco:
AAA(EXP)sf(bra)' pela Fitch Rating do Brasil

Classificação ANBIMA: (i) categoria: "corporativos"; (ii) concentração: "concentrado"; (iii) tipo de segmento: "shoppings e lojas" e (iv) tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida"

JundiaíShopping

 **Itaú BBA**
Coordenador Líder

 **bradesco bbi**

 **btgpactual**

 **Safr**

Investment
Bank

 **Santander**

 **virgo**
Emissora

 **OLIVEIRA TRUST**
Agente Fiduciário

 Autorregulação
ANBIMA
Ofertas Públicas

 Autorregulação
ANBIMA
Agente Fiduciário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este Material Publicitário ("Material Publicitário") foi preparado com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações do âmbito das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 123ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização ("CRI", "Emissão" e "Emissora" ou "Securitizadora", respectivamente), objeto de distribuição pública, que será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), sob regime de garantia firme de colocação, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), que possuem como lastro créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários") devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.816.890/0001-53 ("Devedora"), tendo sido elaborado com base em informações públicas, bem como informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, sendo certo que este Material Publicitário 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 (conforme abaixo definido), 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 se basear nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Emissora, da Devedora e de suas respectivas atividades, operações e histórico, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, e aos CRI.

O Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o BTG Pactual Investment Banking Ltda. ("BTG Pactual"), o Banco Safra ("Safra"), o Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o BTG Pactual e o Safra, "Coordenadores") tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações constantes deste material sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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.

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 respectivas 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 investidores e ao mercado em geral, incluindo, mas sem limitação, por meio de fatos relevantes e de comunicados ao mercado quando aplicáveis.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (varejo).

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. Para mais informações acerca dos fatores de risco, favor verificar a seção "Fatores de Risco" deste Material Publicitário e do Prospecto Preliminar.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este Material Publicitário 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, a Devedora, bem como sobre a Oferta e os CRI, e

também 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 CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS NEM PELA CVM NEM POR NENHUM ENTIDADE AUTOREGULADORA.

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 PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DEVEDORA, DAS

INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A OFERTA E OS CRI EM QUESTÃO TRATAM-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO.

ESTE DOCUMENTO TRATA-SE DE UM MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO PRELIMINAR. O INVESTIDOR DEVE BASEAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS A ELE ANEXADOS.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam aqui expressamente definidos terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 123ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Prospecto Preliminar").

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Termos e condições da oferta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e condições

Emissão e Oferta	▶	Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), para distribuição pública nos termos da Resolução CVM nº160
Emissora/Securizadora	▶	Virgo Companhia de Securitização
Devedora	▶	Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.
Montante	▶	R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), podendo ser aumentado em até 25% em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional
Regime de Colocação	▶	Garantia Firme para o Montante, sem considerar a Opção de Lote Adicional
Classificação de Risco Preliminar	▶	"AAA(EXP)sf(bra)" pela Fitch
Destinação dos Recursos	▶	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e reembolso de gastos, custos e despesas predeterminados diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários, já incorridos pela Devedora ou pelas Sociedades, observado o limite de 24 meses que antecederem o encerramento da oferta
Prazo	▶	Aproximadamente 7,2 anos anos, para as três séries
Amortização do Principal	▶	Amortizações anuais iguais em Janeiro de 2029, Janeiro de 2030 e Janeiro de 2031
Data Estimada de Bookbuilding	■	13 de Novembro
Data Estimada de Liquidação	■	17 de Novembro

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e condições

Covenants Financeiros	▶ Dívida Líquida/EBITDA \leq 4,50 e EBITDA/ Despesa Financeira Líquida \geq 2,00
Remuneração Teto	▶ 1ª série: CDI + 0,60% a.a. 2ª série: 106%CDI a.a. 3ª série¹: Taxa Prefixada equivalente a DI + 0,30% a.a.
Pagamento da Remuneração	▶ Semestral, para todas as séries
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária	▶ 1ª e 2ª série: permitido, a qualquer tempo, mediante prêmio ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente de (i) 0,50% desde a data de emissão até 15/jan/2026 (exclusive), (ii) 0,35% de 15/jan/2026 (inclusive) até 15/jan/2029 (exclusive) e (iii) 0,25% de 15/jan/2029 (inclusive) até a data de vencimento 3ª série: permitido a qualquer tempo, sendo o maior entre : (i) curva ou (ii) valor presente do fluxo futuro utilizando como taxa de desconto taxa DI para 252 dias úteis baseada no ajuste (da curva Pré x DI, divulgada pela B 3, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à <i>duration</i> remanescente da 3ª série
Distribuição e Negociação	▶ B3 S.A.– Brasil,Bolsa,Balcão
Agente Fiduciário	▶ Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituição Custodiante	▶ Vórtx Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios LTDA
Agente de Liquidação	▶ Itaú Unibanco S.A.
Escriturador	▶ Itaú Corretora de Valores S.A.

Nota: (1) percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28) acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculada nos termos do termo de securitização.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



VillageMall

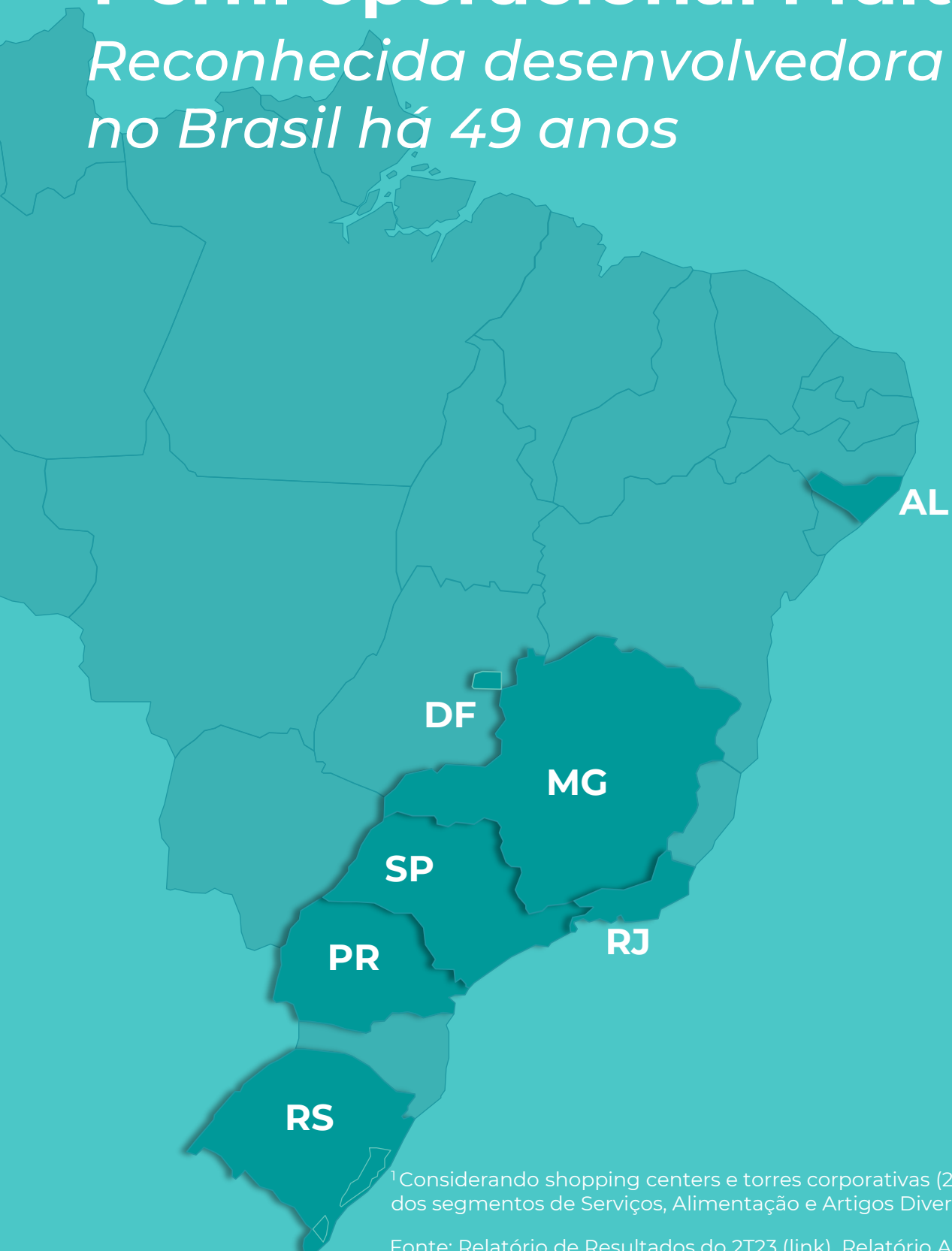
A Multiplan

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Perfil operacional Multiplan

Reconhecida desenvolvedora e administradora de shoppings top-of-mind e projetos multiuso no Brasil há 49 anos



20 shopping centers com mais de 6.000 operações & 2 complexos de torres corporativas



Propriedades com 931.489 m² de ABL total¹



Shoppings conectados ao Multi, em linha com a estratégia omnichannel



14 shoppings com potenciais projetos multiuso, dos quais 7 já estão integrados



60,2% do mix concentrado em experiências & conveniência²



Propriedades localizadas em áreas centrais nos maiores centros de consumo/vetores de crescimento das cidades



Mais de 70.000 empregos gerados



247 eventos culturais e sociais no 2T23



190 milhões de visitas/ano, ou 520 mil visitas/dia³

¹ Considerando shopping centers e torres corporativas (2T23). ² Soma do percentual referente às ABLs dos segmentos de Serviços, Alimentação e Artigos Diversos no 2T23. ³ Referente a 2019.

Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 ([link](#)), Relatório Anual 2022 ([link](#)) da Multiplan e Reunião Pública 2022 da Multiplan ([link](#)).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Perfil financeiro Multiplan

Gestão eficiente atrelada a robustez financeira



Elevadas margens:
Margem EBITDA¹ média² de **70,1%**



Ativos de **grande valor:**
Valor dos ativos³: R\$27 bi
Dívida Líquida¹/Valor Justo³ em **7,3%**



Estratégia de previsibilidade:
Contratos de **longo prazo**
protegidos pela inflação



Diversificação de receita:
5 segmentos, 76 atividades
e 6.000 lojas



**FFO^{1,4} 12M mais do
que o dobro da
amortização da dívida
anual⁵**



**Menor alavancagem em 11
anos⁶: Dívida
Líquida¹/EBITDA¹ em **1,40x**
em jun/23**



**Reconhecimento e
confiabilidade:**
rating corporativo '**AAA(bra)**'
pela Fitch e '**brAAA**' pela S&P

¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.

² Média dos últimos 10 anos.

³ Valor Justo das propriedades referente ao 2T23.

⁴ FFO se refere ao Fluxo de Caixa Operacional (Funds from Operations).

⁵ Dívida a ser amortizada nos próximos 12 meses a partir de jun/23.

⁶ Excluindo o resultado da venda da Diamond Tower no 3T20.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

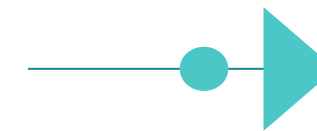
Evolução do *market share* da Multiplan

Participação¹ da Multiplan no Brasil

Vendas por ABL

2019


169,9%



2022

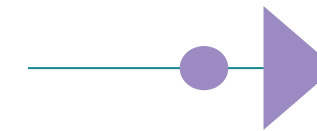
208,6%

 R\$22.852/m²

 R\$10.954/m²


Vendas nos shoppings

8,5%



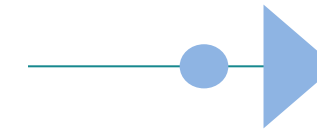
10,4%

 R\$20,0 bilhões

 R\$191,8 bilhões


ABL

5,0%



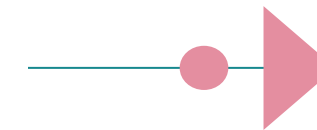
5,0%

 875,901 m²

 17,509,461 m²

Nº de shoppings

3,3%



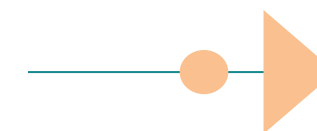
3,2%

 20 shoppings

 628 shoppings


Nº de municípios

0,2%



0,2%

 11 cidades

 5.570 cidades

¹ Números da Multiplan divididos pela média dos números do Brasil disponibilizados pelo censo da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers).

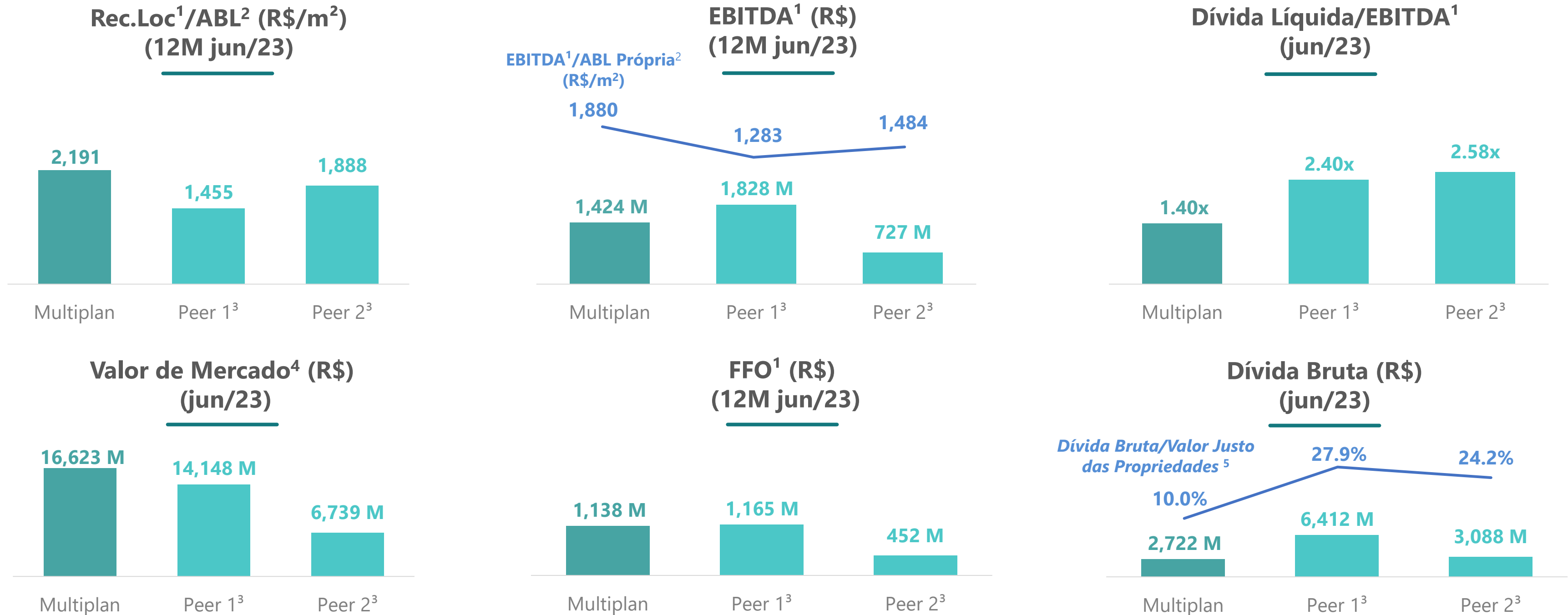
Fonte: IBGE e Abrasce – Censo Brasileiro de Shopping Centers – 2019 e 2022.

Fonte: Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan e Apresentação da Companhia de julho de 2023 ([link](#))

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Multiplan e empresas públicas do setor



¹ O indicador apresentado, referente aos dados da Multiplan, é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão. ² ABL Própria reportada por cada empresa. ³ Peer 1 e Peers 2 referem-se a empresas de capital aberto do setor. O FFO e o EBITDA referentes ao Peer 1 foram reportados com ajustes. ⁴ Valor de Mercado referente à data base de 30 de junho de 2023. ⁵ Refere-se à divisão da Dívida Bruta pelo Valor Justo das propriedades divulgado pelas Companhias. Para Multiplan e Peer 1 foi utilizado o Valor Justo do 2T23. Para a Peer 2 foi utilizado o Valor Justo calculado no 4T22 e divulgado no 2T23.

Fonte: Relatórios de Resultados do 2T23, 1T23, 4T22 e 3T22 reportados por cada empresa.

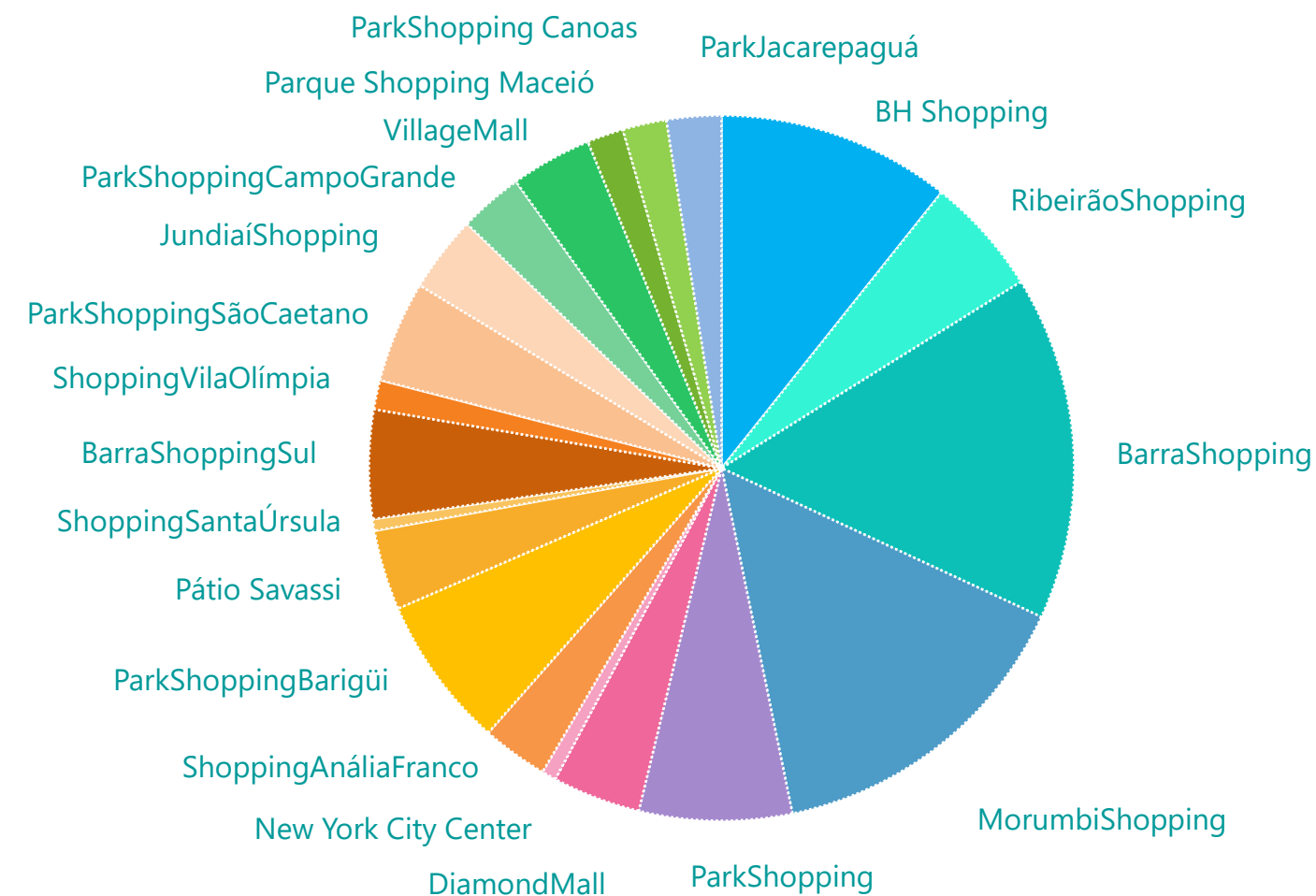
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Receitas diversificadas

83% da ABL ocupada por lojistas que possuem pelo menos 2 lojas nos shoppings da Multiplan

Diversificação de receita de locação¹ entre ativos



¹ Números referentes ao 2T23 e aos 20 shoppings do portfólio da Multiplan.
Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 ([link](#)) da Multiplan e Apresentação da Companhia de julho de 2023 ([link](#))

Diversificação de receita de locação¹ entre as maiores redes varejistas



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

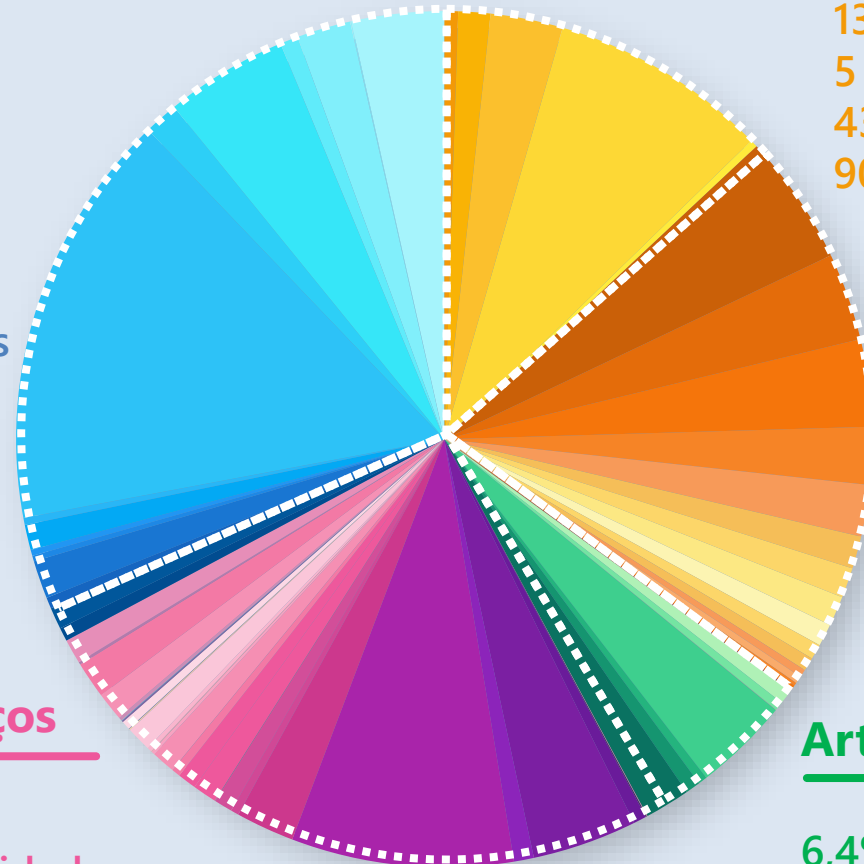
Diversificação de atividades e regiões

Diversificação de ativos, segmentos, atividades, marcas e lojas

Diversificação da ABL¹
entre 5 segmentos e 76 atividades

Vestuário

31,7%
15 atividades
520 marcas
1.590 operações



Alimentação

13,5%
5 atividades
434 marcas
902 operações

Artigos diversos

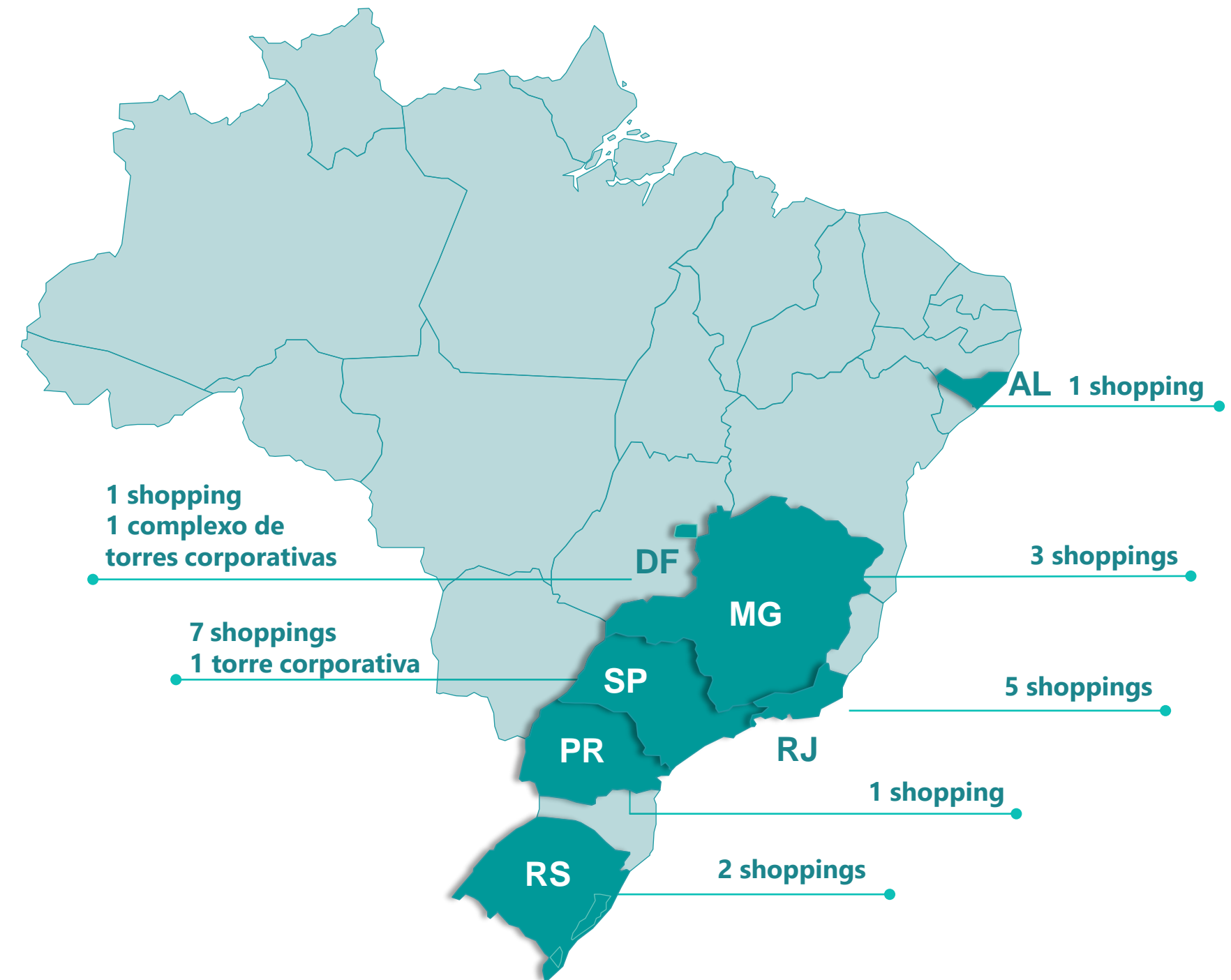
21,6%
19 atividades
385 marcas
957 operações

Serviços

26,8%
30 atividades
368 marcas
654 operações

Artigos para o lar

6,4%
7 atividades
73 marcas
225 operações



¹ABL ocupada referente ao 2T23, considerando shoppings e torres corporativas.

Fonte: Multiplan; Relatório de Resultados 2T23 Multiplan. Página 60. ([link](#)) e Site da Multiplan Portfólio de Empreendimentos. ([link](#)).

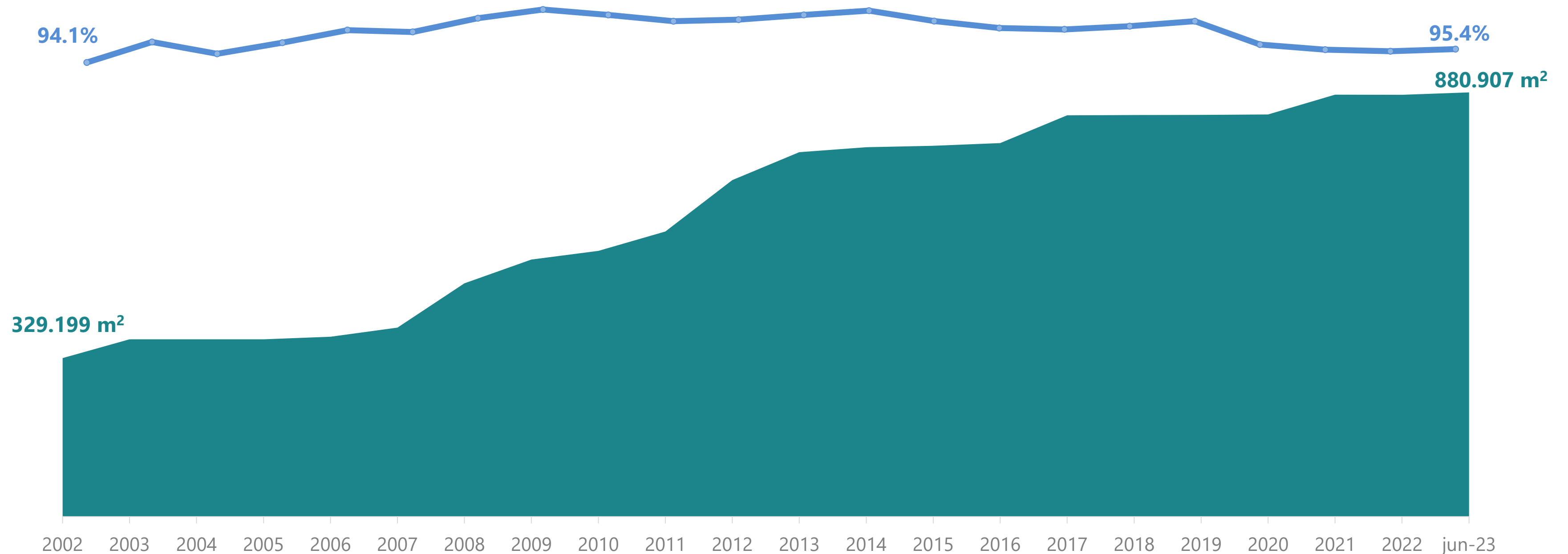
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Alta ocupação e crescimento

Taxa de ocupação continuamente superior à 90% em mais de 40 anos

Taxa de ocupação¹ (%) e ABL Total (m²)



¹ Taxa de ocupação de shopping centers ao final de cada período.

Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

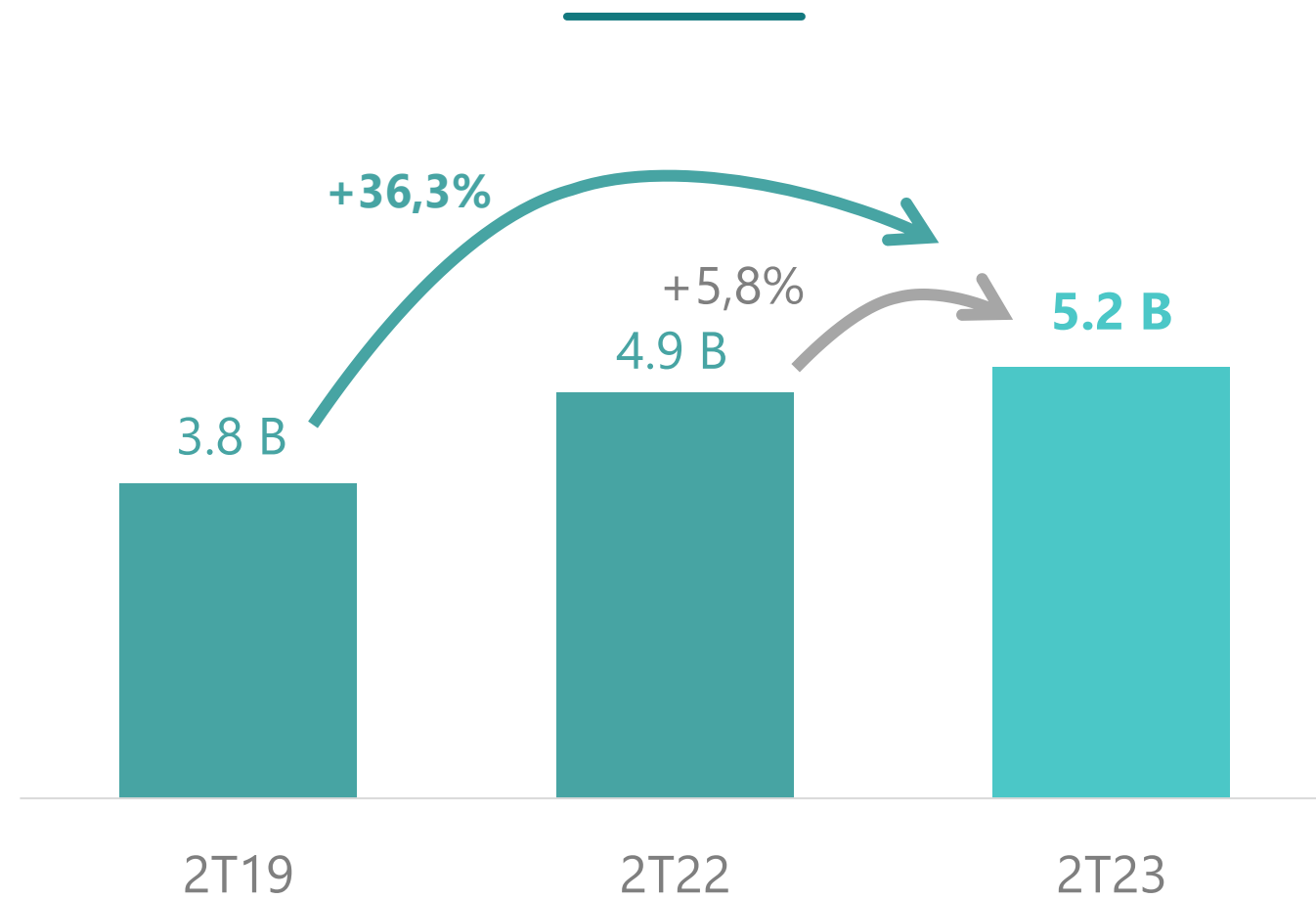
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

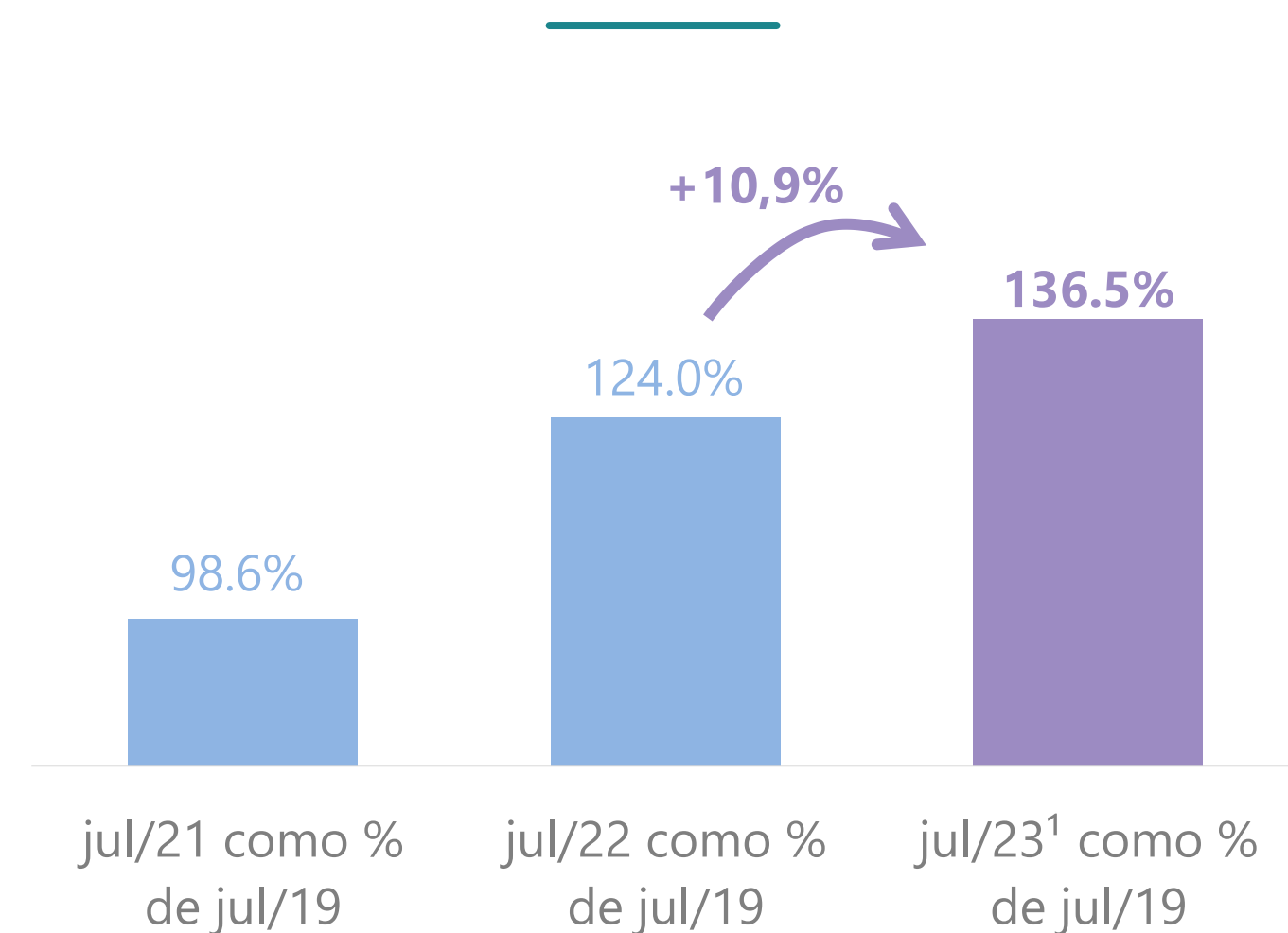
Vendas: crescimento de 5,8% sobre o 2T22 e 36,3% vs. 2T19

Vendas em jul/23¹ cresceram 10,9% vs. jul/22

Vendas trimestrais dos lojistas (R\$)



Vendas dos lojistas em julho



¹ Números preliminares de vendas para o mês de jul/23, com base no desempenho de vendas dos primeiros 25 dias do mês.

Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

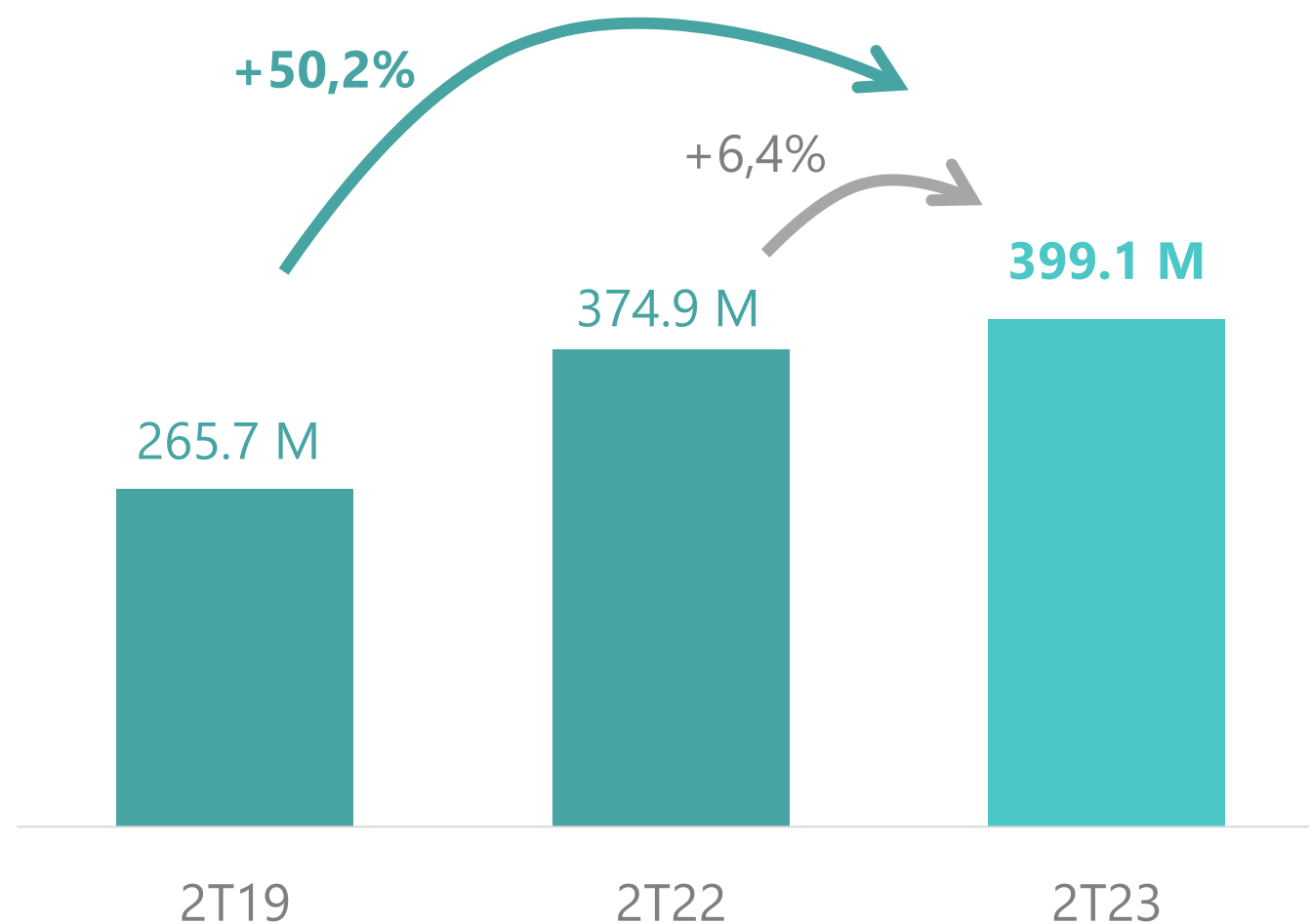
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

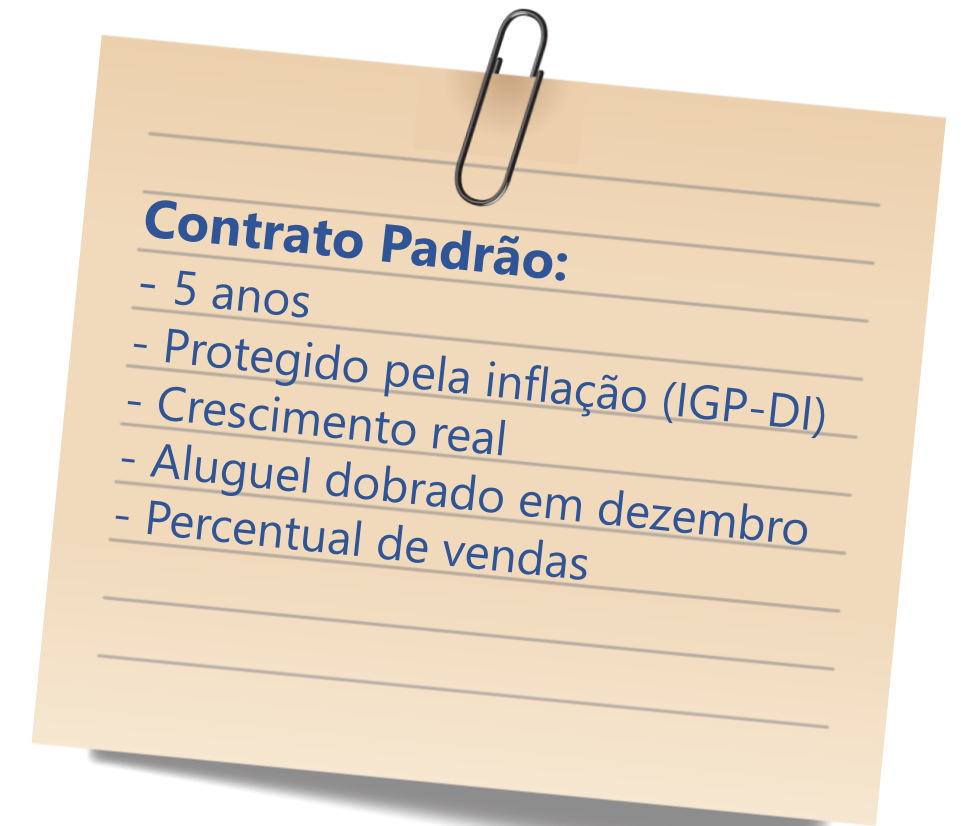
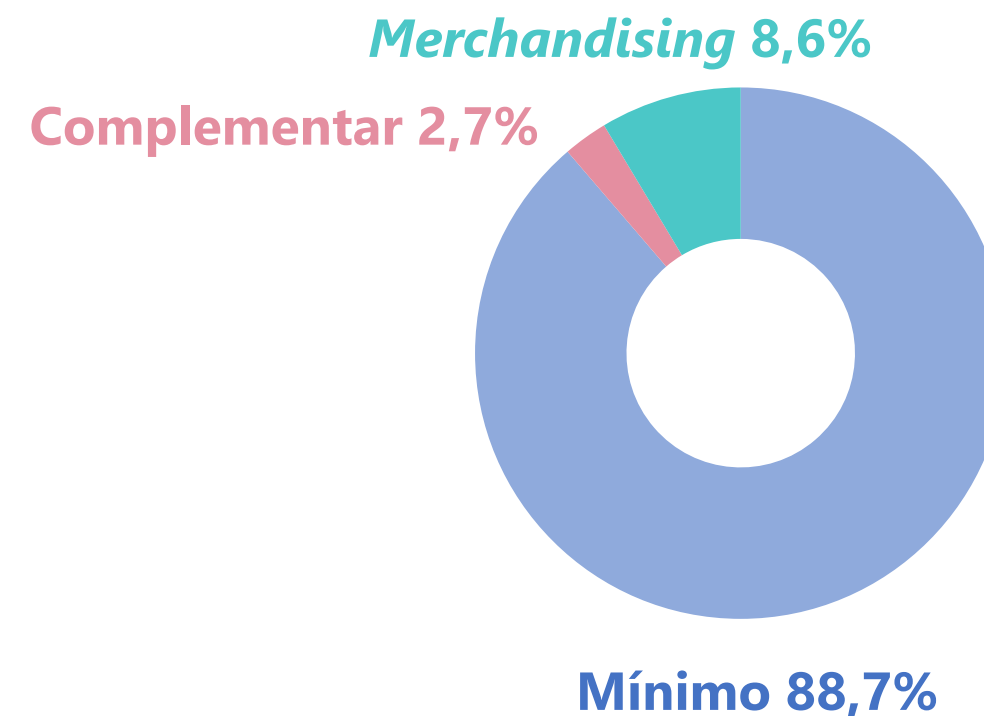
Receita de locação com previsibilidade

Contratos de longo prazo com alta parcela fixa

Receita de locação¹ (R\$)



Abertura da receita de locação¹ % – 2T23



¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

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

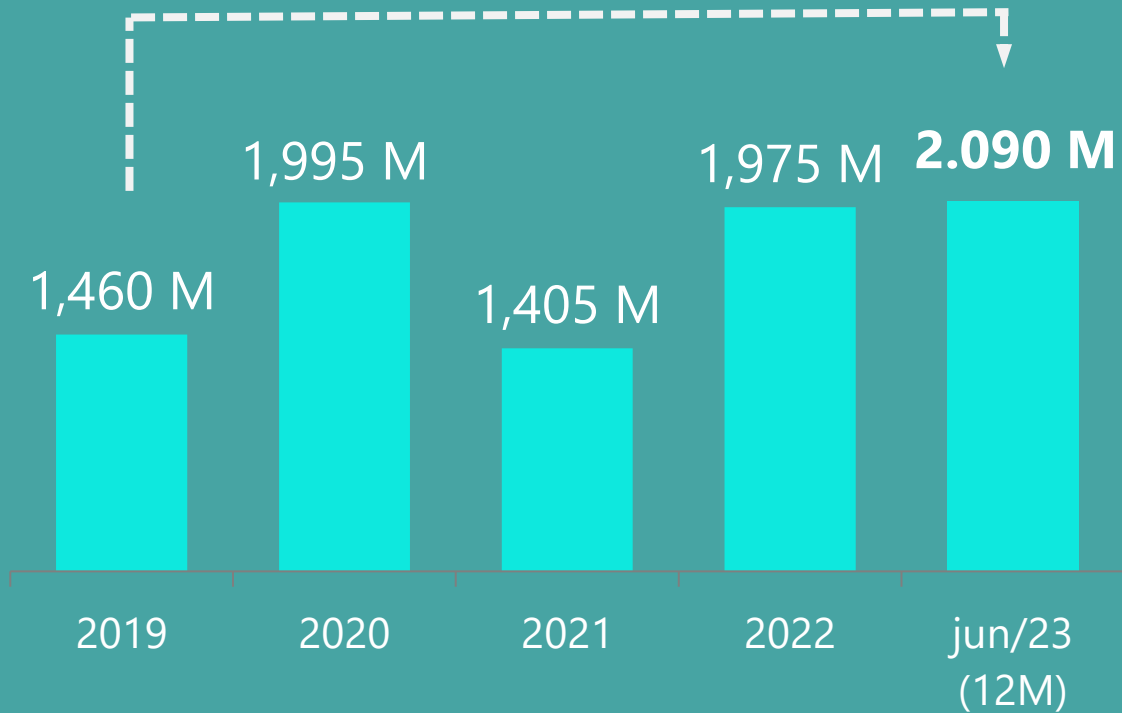
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Evolução financeira Multiplan

Crescimento da receita e lucro com redução da dívida líquida

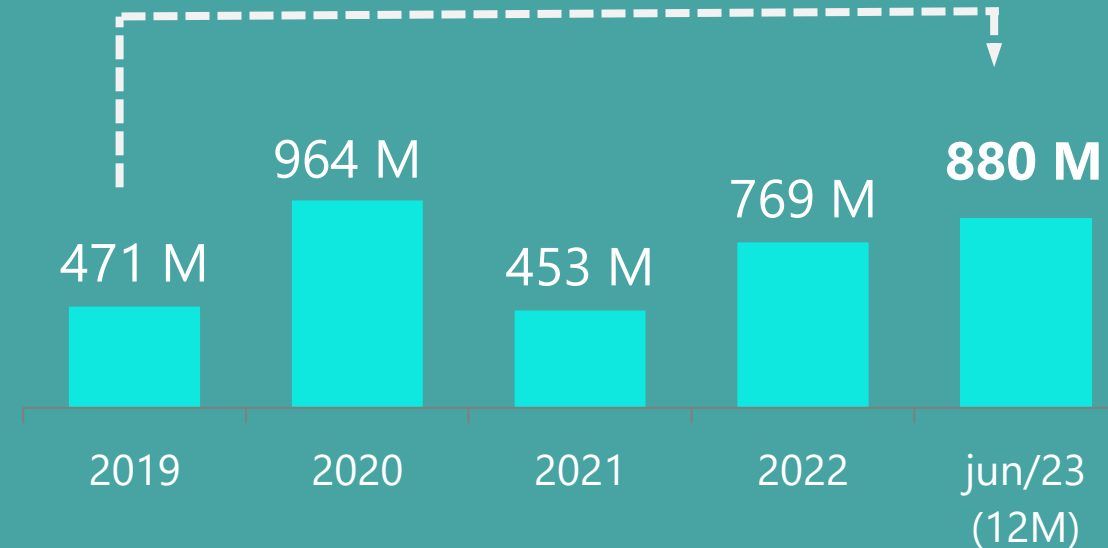
Receita Bruta¹

CAGR² : +10,8%

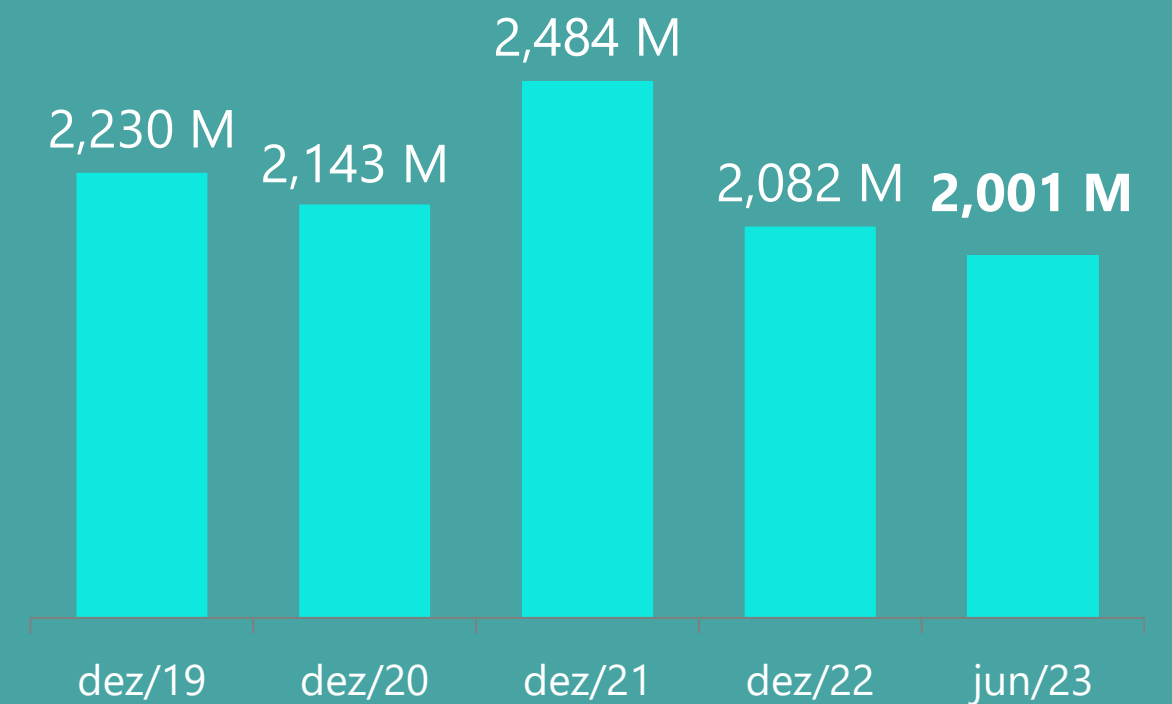


Lucro Líquido

CAGR² : +19,5%



Dívida Líquida¹



¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.

² CAGR (Compound Annual Growth Rate) se refere à taxa de crescimento anual composta. Calculada para o período de 3,5 anos.

Fonte: Relatório de Resultados ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

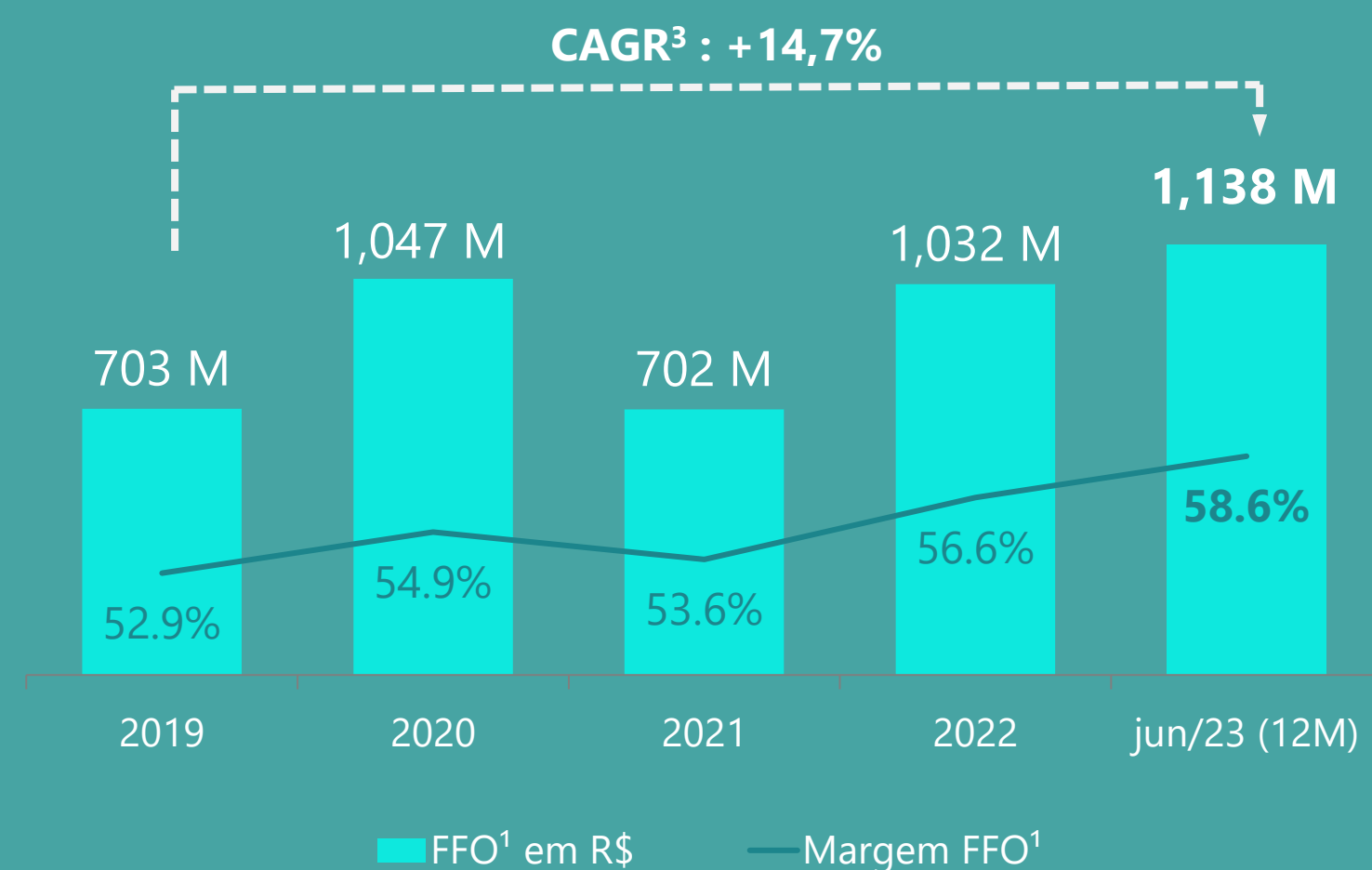
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

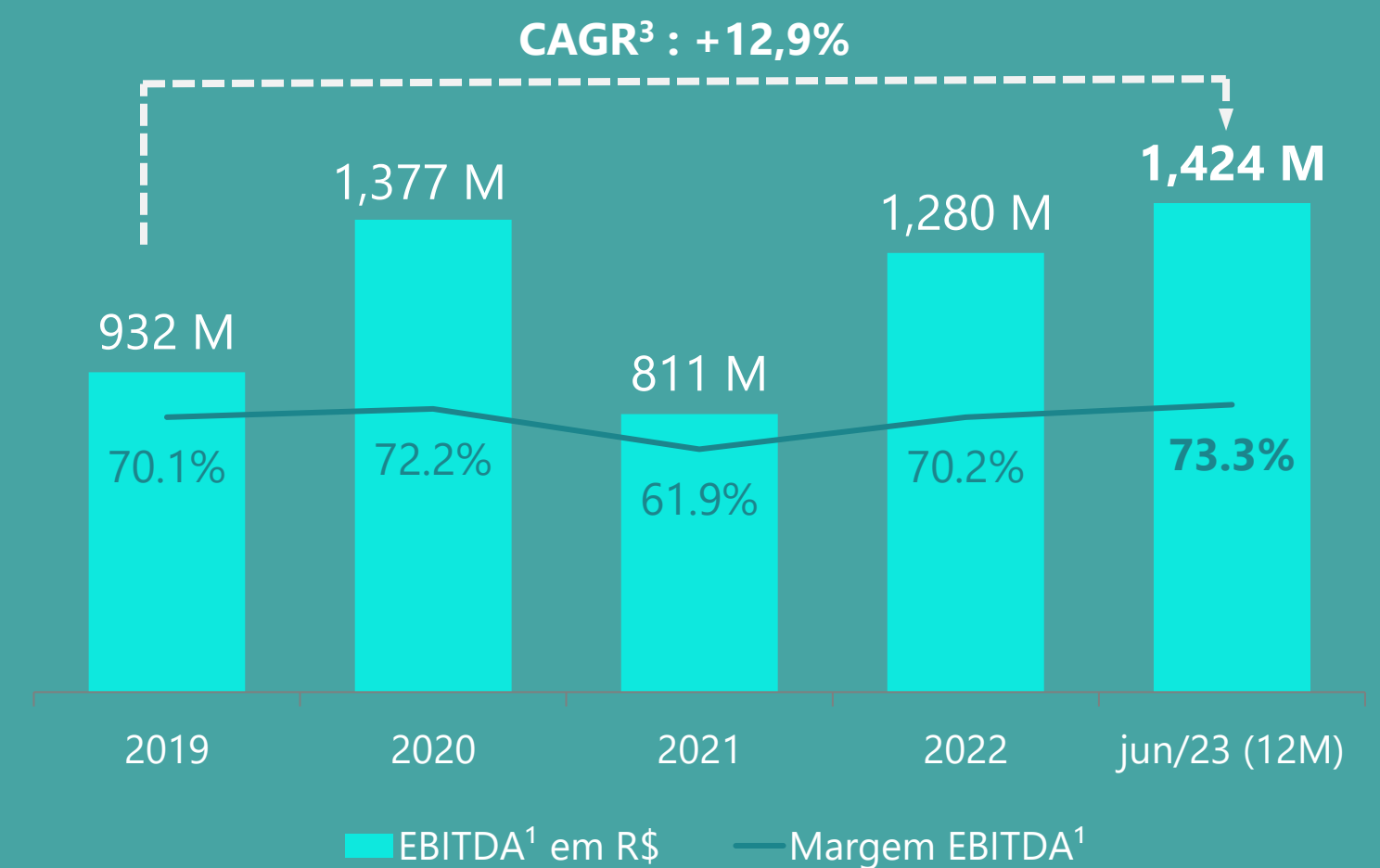
Forte geração de caixa

Crescimento com altas margens

FFO^{1,2} e margem FFO¹



EBITDA¹ e margem EBITDA¹



¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.

² FFO se refere ao Fluxo de Caixa Operacional (Funds from Operations).

³ CAGR (Compound Annual Growth Rate) se refere à taxa de crescimento anual composta. Calculada para o período de 3,5 anos.

Fonte: Relatório de Resultados ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FFO¹ positivo em todos os trimestres

Mesmo em meio à pandemia de COVID-19

- > Venda da Diamond Tower gerando **R\$520 M** de FFO^{1,2,4}
- > **Covenants preservados**
- > **Lucro líquido recorde³** de R\$880 M (jun/23 - 12M)



¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.

² A venda da Diamond Tower contribuiu com R\$520 milhões para o Lucro Líquido e FFO do 3T20.

³ Excluindo a venda da Diamond Tower em 2020.

⁴ FFO se refere ao Fluxo de Caixa Operacional (Funds from Operations).

Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan. Relatório de Resultados do 2T20 ([link](#)) e do 3T21 ([link](#)) da Multiplan.

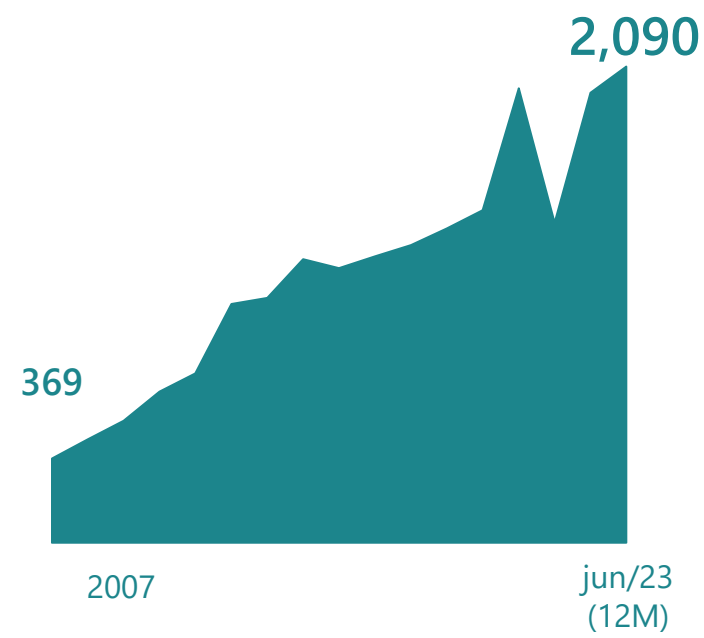
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Evolução financeira de longo prazo

(R\$ milhões)

Receita Bruta¹



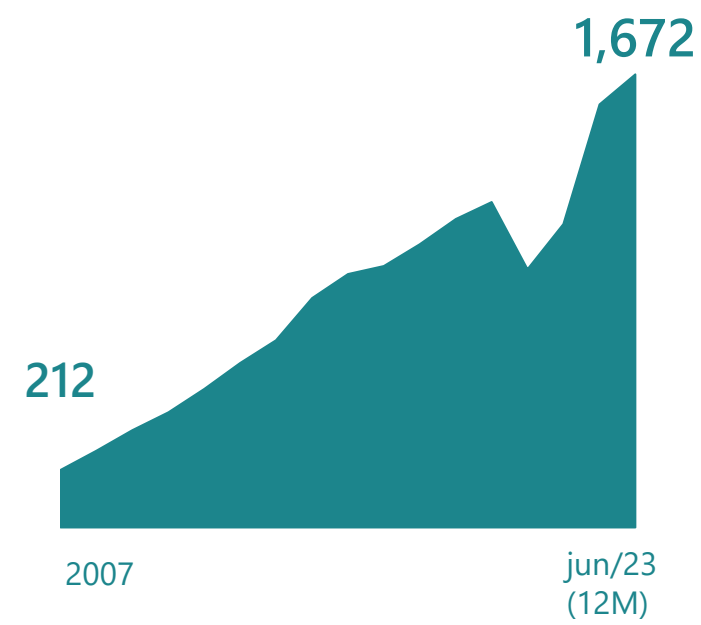
Var. % 2007-2022

+435,6%

CAGR % 2007-2022

+11,8%

Resultado Líquido Operacional (NOI)¹



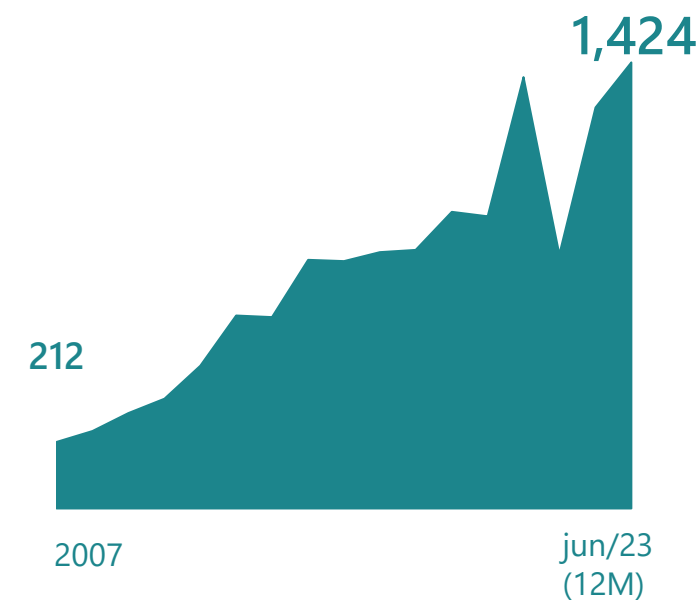
Var. % 2007-2022

+636,1%

CAGR % 2007-2022

+14,2%

EBITDA¹



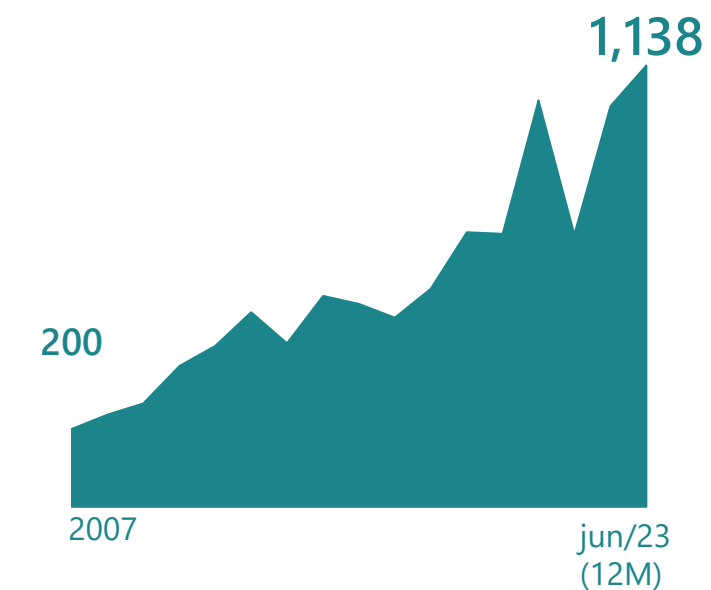
Var. % 2007-2022

+631,0%

CAGR % 2007-2022

+14,2%

Fluxo de Caixa Operacional (FFO)¹



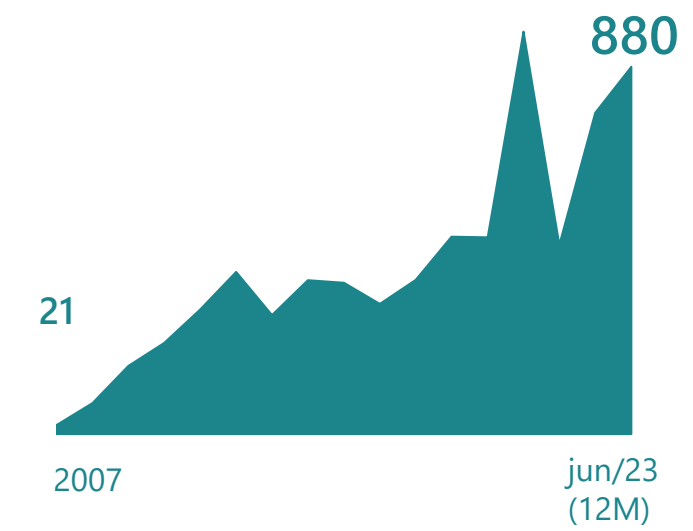
Var. % 2007-2022

+1.740,5%

CAGR % 2007-2022

+21,4%

Lucro Líquido



Var. % 2007-2022

+3.536,1%

CAGR % 2007-2022

+27,1%

¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
Fonte: Relatório de Resultados ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Capital: menor alavancagem em 11 anos¹

Dívida líquida²/EBITDA² em 1,40x
(jun/23)

» Dívida bruta: **R\$2.721,6 M**

» Dívida líquida²: **R\$2.000,8 M**

» Valor Justo das Propriedades³: **R\$27.271,7 M**

» Ações em tesouraria (jun/23)⁴: **R\$456,0 M**

» Dívida líquida² / EBITDA²: **1,40x**

» Dívida líquida² / Valor Justo³: **7,3%**

» Dívida bruta / Valor Justo³: **10,0%**

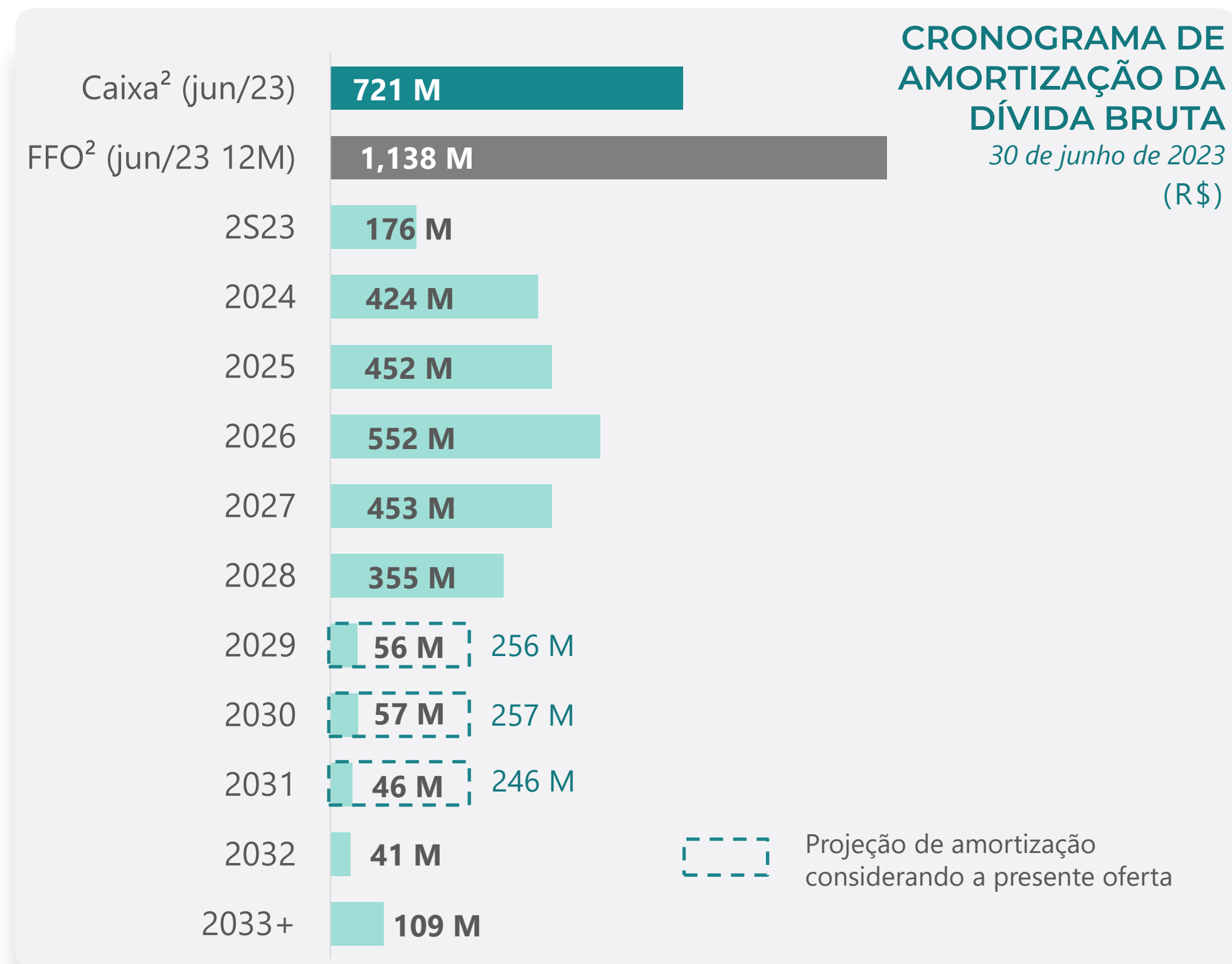
¹ Excluindo a venda da Diamond Tower no 3T20 (Dívida líquida / EBITDA: 1,33x).

² O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.

³ Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2023

⁴ Com base no preço de fechamento da ação no 2T23.

Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 ([link](#)) da Multiplan



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

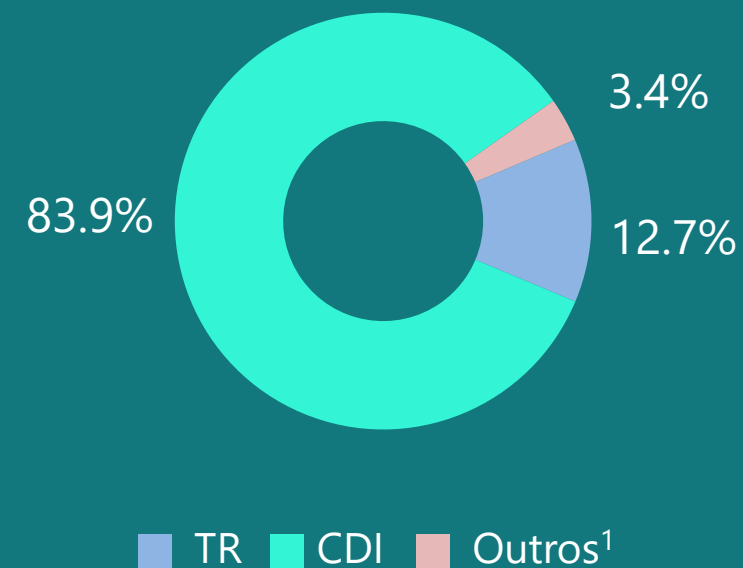
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura de capital

Custo da dívida próximo da taxa Selic

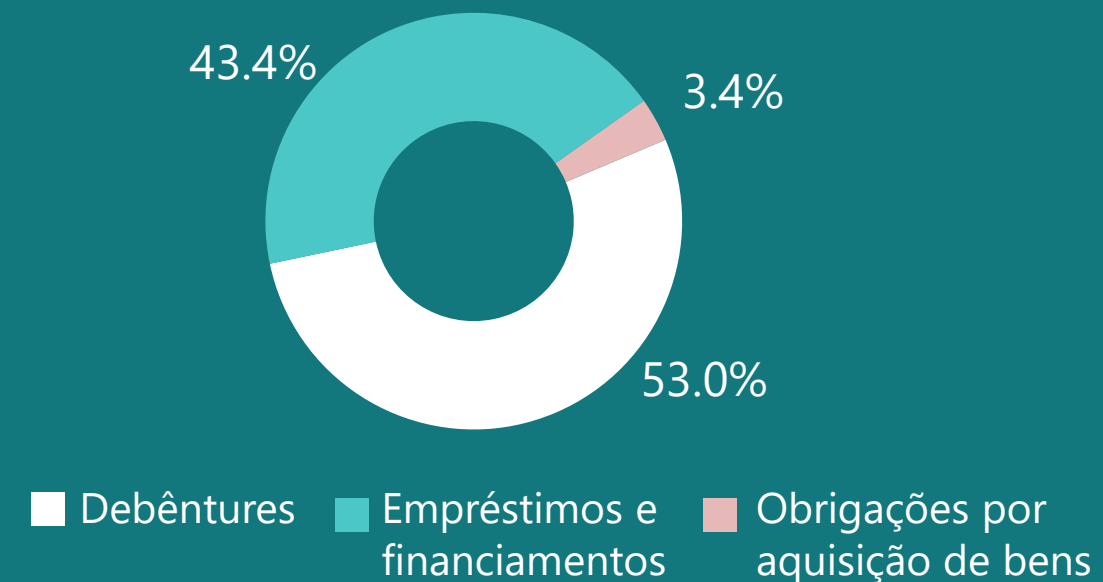
Endividamento por índice

(jun/23)



Endividamento por natureza

(jun/23)

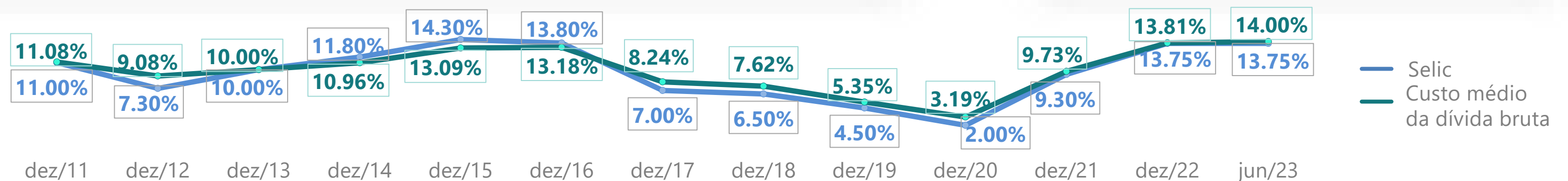


Spread do custo da dívida sobre Selic (p.b.)



¹ 'Outros' incluem IPCA e outros índices.

Custo médio da dívida bruta (a.a.)



Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

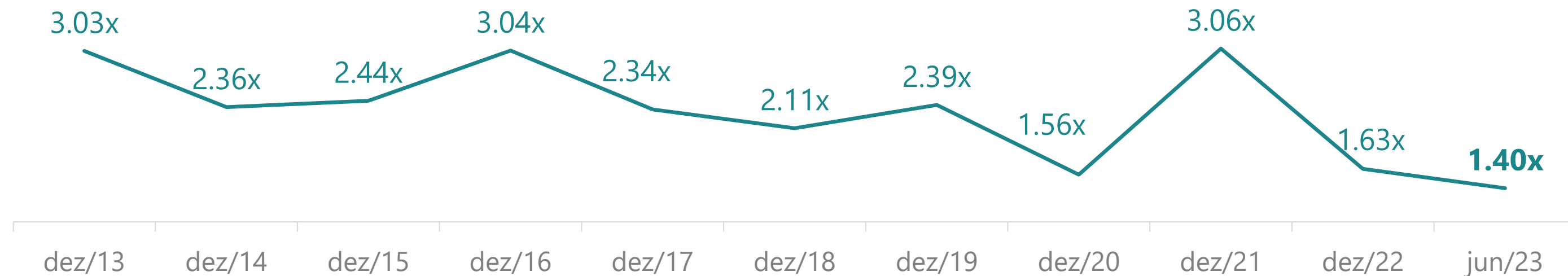
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico de alavancagem

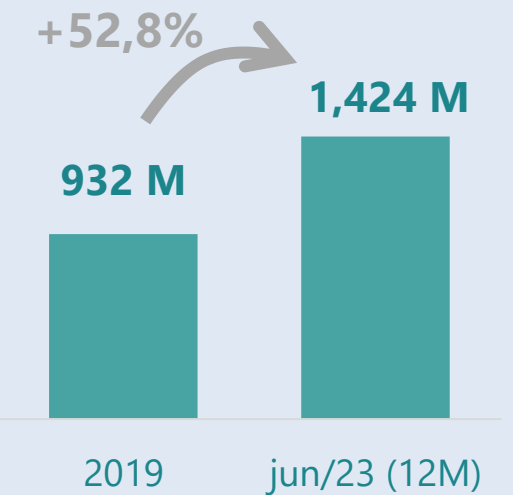
Covenants controlados ao longo do tempo

Alavancagem histórica (Dívida líquida¹ / EBITDA¹ 12M)

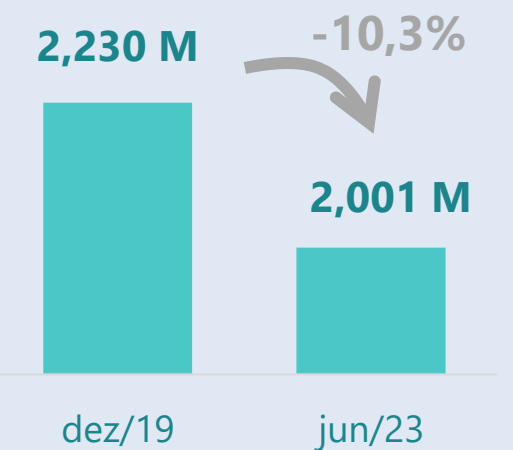


Maior nível no período: **3,36x em set/21**
Menor nível no período: **1,40x em jun/23**

EBITDA¹ (R\$)



Dívida Líquida¹ (R\$)



¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
Fonte: Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

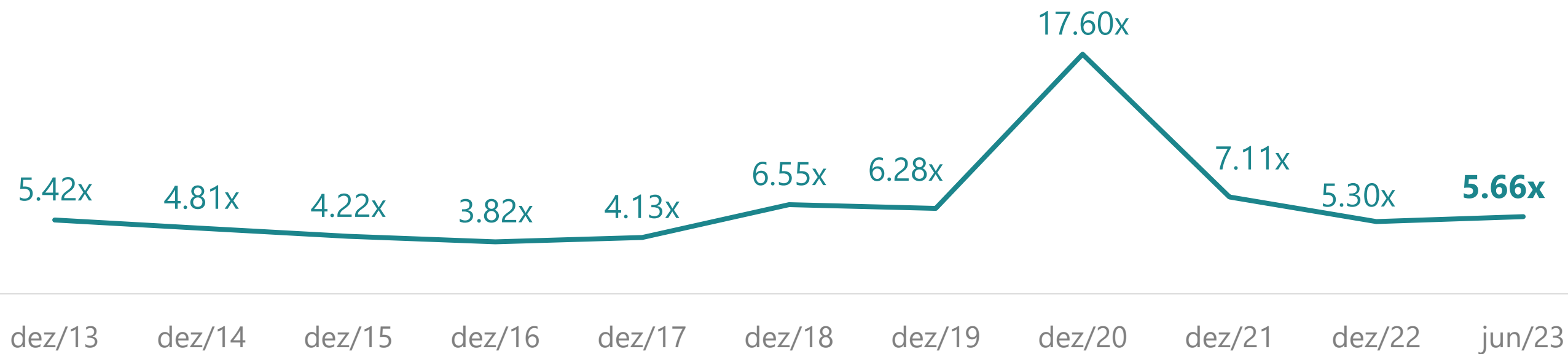
LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico de alavancagem

Covenants controlados ao longo do tempo

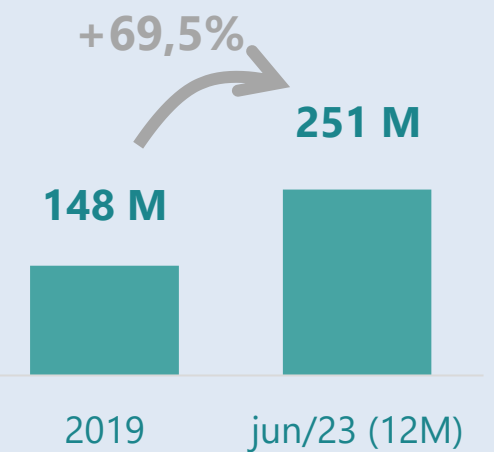
Índice de cobertura



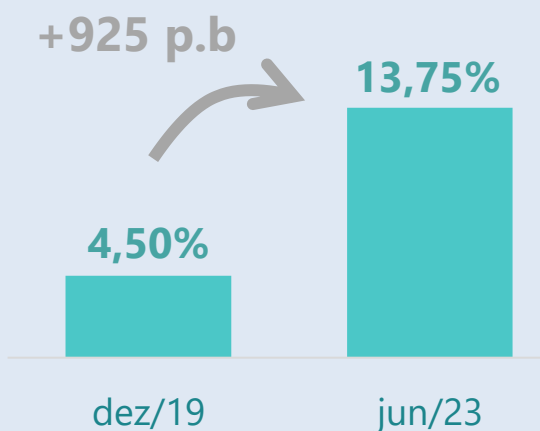
— EBITDA 12M¹ / Despesa financeira líquida¹

Maior nível no período: **19,67x em jun/21**
Menor nível no período: **3,55x em jun/17**

Despesa Financeira Líquida¹ (R\$)



SELIC



¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados ([link](#)) e Planilha de Fundamentos ([link](#)) do 2T23 da Multiplan.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Valor justo e análise do endividamento

83% da ABL total desonerada

Em 30 de junho de 2023

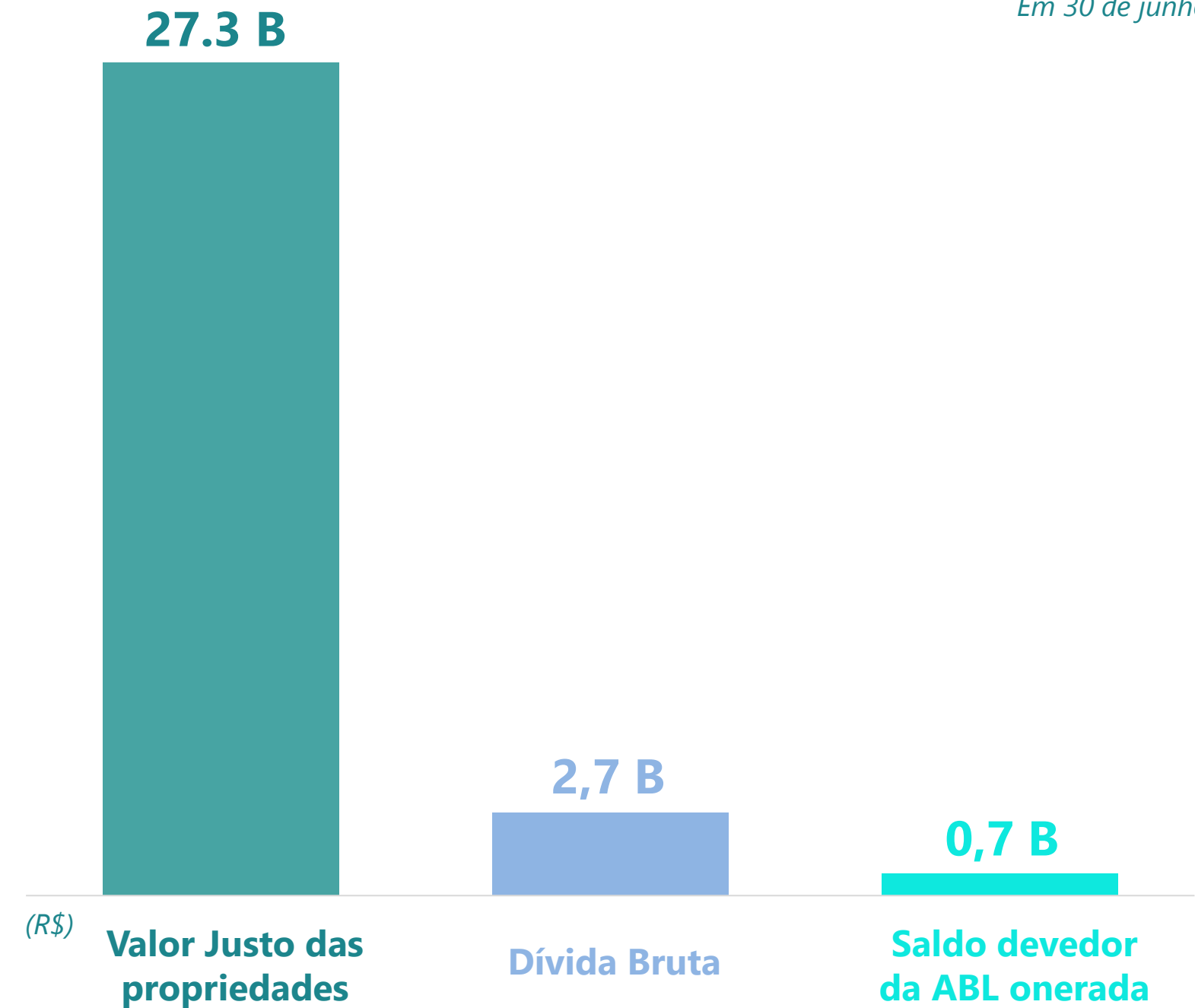
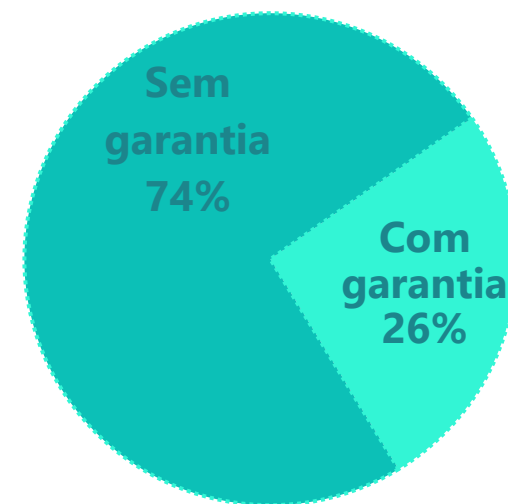
ABL total onerada



Propriedades oneradas¹



Garantia das dívidas (R\$)



¹ Propriedades oneradas: ParkShopping (29,7%), VillageMall (100%), ParkShopping Canoas (80,0%), ParkJacarepaguá (100%) e Morumbi Corporate (46,5%).
Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 ([link](#)) e Planilha de Fundamentos do 2T23 ([link](#)) da Multiplan e ITR do 2T23 da Multiplan ([link](#)).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



 **Multiplan**
Relações com Investidores

ri@multiplan.com.br • +55 21 3031-5400

LEIA O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Cronograma

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta

	Eventos ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	18.10.2023
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	19.10.2023
3.	Início do Período de Reserva	25.10.2023
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar	30.10.2023
5.	Início do Período de Desistência	31.10.2023
6.	Encerramento do Período de Desistência	07.11.2023
7.	Encerramento do Período de Reserva	10.11.2023
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13.11.2023
9.	Registro da Oferta pela CVM	16.11.2023
10.	Divulgação do Anúncio de Início Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	16.11.2023
11.	Liquidação dos CRI	17.11.2023
12.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	13.05.2024

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. ⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no Artigo 67 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. ⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "Outras Características da Oferta" deste Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto Preliminar

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Contatos da Oferta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos da Oferta



Coordenador Líder

Guilherme Maranhão

Felipe Almeida

Luiz Felipe Ferraz

Rogério Cunha

Rodrigo Melo

Fernando Miranda

Gustavo Azevedo

Raphael Tosta

Flavia Neves

Rodrigo Tescari

João Pedro Castro

Caio Jocronis

(11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



Coordenador

Rafael Cotta

(11) 3383-2099

rafael.cotta@btgpactual.com

Bruno Korkes

(11) 3383-2190

bruno.korkes@btgpactual.com

Victor Batista

(11) 3383-2617

victor.batista@btgpactual.com

Tiago Daer

(11) 3383-3034

Tiago.Daer@btgpactual.com

Jonathan Afrisio

(21) 3262-9795

jonathan.afrisio@btgpactual.com



Coordenador

Marco Antônio Brito

marco.brito@santander.com.br

João Vicente Abrão da Silva

joaovicente.silva@santander.com.br

Boanerges Pereira

boanerges.pereira@santander.com.br

Pablo Alejandro Nissin Bale

pbale@santander.com.br

Roberto Basaglia

roberto.basaglia@santander.com.br

Bruna Faria Zanini

bruna.zanini@santander.com.br

Pedro Toledo

pedro.toledo@santander.com.br

Julia Tamanaha

julia.tamanaha@santander.com.br

distribuicaorf@santander.com.br

+55 (11) 3012-7450

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos da Oferta



Coordenador

Denise Chicuta
Diogo Mileski
Camila São Julião
Abel Sader
João Pedro Lobo
Camila Cafalcante
bbifisales@bradescobbi



Coordenador

Rafael Quintas
Januária Rotta
Alexandre Baldrigue
Pedro Sene
Pedro Vasconcellos
fi.sales@safra.com.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Adicionais

O Prospecto Preliminar, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Securitizadora e da Devedora, e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- **Securitizadora** - <https://virgo.inc/> (neste website, acessar “Investidores”, depois acessar “Acesse aqui”, realizar o login, acessar a página de “Emissões”, digitar no campo de busca “Multiplan”, acessar a página da emissão, localizar os documentos desejados e clicar em “Download”).
- **Coordenador Líder** - <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Ver Mais”, identificar “Multiplan”, e então, na seção “2023” e “CRI Multiplan”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).
- **Bradesco BBI** - <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste website, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “CRI Multiplan 2023”, e assim obter os documentos desejados).
- **BTG Pactual** - <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023” e “CRI Multiplan - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 123ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e selecionar os documentos desejados).
- **Safra** - <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em “CRI – Multiplan - 2023”, e então, clicar nos documentos desejados).
- **Santander** - <https://www.santander.com.br/> (neste website, pesquisar por “Mercado de Capitais Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em Andamento”, e buscar por “CRI Multiplan”, e, assim, obter os documentos desejados).
- **FUNDOS NET (CVM e B3)** - <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta , inserir o período de 01/10/2023 até a data da busca. Localizar o assunto: “CORP MULTIPLAN” e selecionar o “Download”).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

1. 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 dos CRI durante todo o prazo de Emissão.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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 dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

2. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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 Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá gerar uma perda para os Titulares dos CRI.

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, 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, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

4. Risco de crédito da Devedora

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem 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, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência 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 eles, a seu respectivo setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

6. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

7. Risco de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos previstos no Termo de Securitização.

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

8. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. 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, gerando prejuízos aos mesmos.

9. Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários

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

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

10. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da Emissão e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso necessário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares 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, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

12. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que *“os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*.

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que **“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”** (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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”*.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Embora a Lei 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores, prejudicando os Titulares dos CRI.

13. Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora não contam com qualquer garantia real ou pessoal, sendo as Debêntures da espécie quirografária. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Debêntures, a Emissora não terá nenhuma garantia real ou pessoal para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Adicionalmente, não foi e pode ser que não seja constituída garantia para o adimplemento dos CRI. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia real ou pessoal a ser executada.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora.

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. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares dos CRI.

2. Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários

As Debêntures representam os Créditos Imobiliários. Problemas na origem 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.

Fatores de Risco

3. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, 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, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Debêntures.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável.

e) riscos relacionados à Oferta

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

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

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

2. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares dos CRI.

3. A Emissão depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

A Emissão somente será realizada pela Securitizadora após o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) previstas no Contrato de Distribuição e na seção “Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários” deste Prospecto Preliminar. O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes para a emissão dos CRI que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI. 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 70 da Resolução CVM 160.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão automaticamente cancelados e a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Titulares dos CRI.

4. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia de Titulares dos CRI que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia de Titulares dos CRI de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

6. Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora e à Devedora. As informações do Formulário de Referência da Devedora e da Securitizadora não foram, por exemplo, 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 Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo restrito, conforme acima descrito, pode não conferir a segurança desejada com relação a total ausência de contingências envolvendo a Securitizadora e a Devedora, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

7. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Titular dos CRI prejuízos relacionados **(i)** à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou **(ii)** ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou **(iii)** ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação. Além disso, os Investidores Profissionais e Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados.

8. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

9. 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 ou todos os CRI de uma mesma série integralizados na mesma data. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (“**Taxa SELIC**”); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, 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 de qualquer das hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Titular do CRI que motivou o pagamento do ágio.

10. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador ou Participante Especial que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Adicionalmente, a taxa final da Remuneração dos CRI de cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Nesse sentido, considerando que, nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* Pedidos de Reserva ou intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, prejudicando os demais Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Por fim, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço), por série, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas para a respectiva série, conforme o caso. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que os Titulares dos CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas podem optar por manter seus respectivos CRI fora de circulação, prejudicando os demais Titulares dos CRI. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que tais Titulares dos CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas não optação por manter seus CRI fora de circulação.

11. Falta de liquidez dos CRI

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

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

12. A Oferta será realizada em até 3 (três) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação

O número de séries a serem emitidas e o número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes.

Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI da respectiva série conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, podendo sofrer prejuízos. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI da respectiva série com menor demanda poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento da respectiva série.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

13. Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

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

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

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

15. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante (conforme abaixo definida), que será responsável pela custódia dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

16. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

17. O investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, para fins de alocação.

Os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Adicionalmente, caso o própria Devedora ou pessoa a ele vinculada venha a subscrever os CRI para os quais não haja demanda de investidores, para manutenção em sua carteira e/ou posterior venda no mercado secundário, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis, isso poderá impactar a liquidez do CRI no mercado secundário, afetando eventual oferta e preço de venda dos CRI.

18. Risco em função de registro automático

A Oferta está dispensada de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA nos termos de convênio existente entre a CVM e a ANBIMA, nos termos do artigo 26, VIII, “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160, de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA nos termos de convênio existente entre a CVM e a ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas sujeitas à análise prévia da CVM ou da ANBIMA, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Nesse sentido, os documentos da Oferta não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA, o que eventualmente poderá prejudicar os investidores que não realizarem sua análise independente dos documentos da Oferta.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiros e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Oferta.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

19. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de rating soberano do Brasil. Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros dos CRI no prazo estipulado no Termo de Securitização, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário, prejudicando os Titulares dos CRI.

20. Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo da Remuneração dos CRI DI, a Taxa DI não estiver disponível, a Taxa DI deverá ser substituída pelo devido substituto legal, nos termos do Termo de Securitização. Caso não exista um substitutivo legal para a Taxa DI, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI DI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração, conforme o caso, dos CRI, parâmetro este que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época dos CRI. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a referida Assembleia Especial, haverá o resgate antecipado dos CRI DI. 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 da Taxa DI, o Titular dos CRI da respectiva série terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

21. Risco relacionado à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

Com relação aos CRI, a Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá **(i)** ampliar o descasamento entre os juros das Debêntures e a Remuneração dos CRI; e/ou **(ii)** conceder aos Titulares dos CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando os Titulares dos CRI.

22. Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração dos CRI

Todos os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI serão realizados com base na Taxa DI divulgada e vigente quando do cálculo e pagamento dos valores devidos pela Devedora à Emissora no âmbito das Debêntures. Nesse sentido, o valor da Remuneração dos CRI, a ser pago aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, poderão diferir dos valores que seriam pagos caso referidos valores fossem calculados com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início e de término do respectivo Período de Capitalização, o que poderá significar um impacto financeiro adverso aos Titulares dos CRI.

23. Riscos relacionados à decisão do STF que reverte coisa julgada

Em 8 de fevereiro de 2023, no julgamento dos Recursos Extraordinários nº 949.297 e 955.227 referentes à cobrança de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), o Supremo Tribunal Federal, entendeu que as empresas que não recolhiam a CSLL em virtude de decisão transitada em julgado favorável anterior a 2007, devem passar a recolher a CSLL a partir da data na qual o STF julgou constitucional sua cobrança, o que ocorreu em 2007, relativizando, assim, os efeitos da coisa julgada em favor do contribuinte. Importante ressaltar que tal decisão, proferida em sede de repercussão geral, faz referência exclusivamente ao recolhimento de tributos, e entendeu que os efeitos da coisa julgada cessam automaticamente nas hipóteses em que, após a constituição da coisa julgada, é proferida decisão pelo STF em ação direta de constitucionalidade ou em sede de repercussão geral em sentido contrário.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Tendo em vista que a decisão do STF foi **(i)** contrária a uma decisão considerada acobertada pela “coisa julgada” – ou seja, a uma decisão definitiva transitada em julgado e, portanto, sem possibilidade de recurso –, e **(ii)** entendeu ser possível a alteração de tal decisão em razão da posterior mudança de posicionamento da Corte sobre a matéria, sob novas condições fáticas e jurídicas, criou-se um cenário de incerteza sobre direitos adquiridos a partir de decisão judicial acobertada por coisa julgada.

Não há previsão de quais serão os desdobramentos da decisão e entendimentos do STF acima mencionados para o cenário jurídico do Brasil e, portanto, se eventual decisão do STF contrária a entendimentos que já foram objeto de coisa julgada relacionados a temas correlatos aos CRI e às Debêntures poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

24. Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

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

25. Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, bem como nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto a Investidores Qualificados. Sendo assim, os Titulares dos CRI deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

26. Riscos de participação do Agente Fiduciário dos CRI em outras emissões da mesma Emissora

O Agente Fiduciário dos CRI poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos CRI da outra eventual emissão que poderá afetar de maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

4.2. Riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora

Esta seção trata dos riscos que a Devedora considera relevantes para os seus negócios e para os investimentos em seus valores mobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os Investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos a seguir são aqueles que atualmente acredita-se poderem afetar negativamente a Devedora. Outros riscos que atualmente não se considera relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente a Devedora.

1. A instabilidade política e mudanças legislativas no Brasil podem afetar os negócios da Devedora e o preço de mercado dos seus valores mobiliários.

O ambiente político do País tem influenciado historicamente, e poderá continuar influenciando, o desempenho da economia brasileira. As crises políticas têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e em uma maior volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A instabilidade política pode agravar as incertezas econômicas do Brasil, aumentando a volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras e influenciando na decisão de novos investimentos.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Devedora.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Além disso, regularmente são discutidas mudanças legislativas no âmbito tributário, trabalhista, fiscal, previdenciário, entre outros, que eventualmente poderão resultar em reformas com impacto na carga fiscal, na estabilidade de emprego, entre outros aspectos com potencial efeitos nos negócios da Devedora. Não há como garantir que as regras atualmente aplicáveis à Devedora permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma agenda legislativa do governo, como por exemplo a reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Devedora e a geração de valor aos acionistas, causando um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

2. Condições adversas no país e nas regiões onde estão localizados os shopping centers e propriedades para locação podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os resultados operacionais da Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente de sua capacidade de locar os espaços disponíveis em seus shopping centers e em outras propriedades para locação. Condições adversas no país e nas regiões nas quais a Devedora opera ou em que passar a operar no futuro podem reduzir os níveis de locação, assim como restringir a possibilidade de aumentar e até levar a redução do preço de sua locações. Se os shopping centers da Devedora e demais propriedades para locação não gerarem receitas suficientes para que possa cumprir com suas obrigações, diversos fatores podem conseqüentemente ser afetados, dentre eles a geração de caixa para honrar compromissos e realizar distribuição de proventos (dividendos e juros sobre o capital próprio). Os fatores a seguir, entre outros, podem afetar adversamente o resultado operacional de seus shopping centers e suas propriedades para locação, conforme o caso:

- períodos de recessão e aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento de descontos concedidos e/ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir as receitas de locação da Devedora e/ou da administração que estão atreladas às receitas dos locatários;
- reduções do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em seus shopping centers, que são vulneráveis a períodos de desaquecimento econômico do país e também de regiões onde estão localizados os shopping centers, afetando os níveis de emprego e salários da população, e conseqüentemente a renda do consumidor;
- crises nos governos federal, estaduais e prefeituras podem afetar a capacidade de consumo de sua população, decorrente, entre outros, da redução dos níveis de emprego e atrasos no pagamento de salários dos servidores e aposentados, e como resultado, a redução temporária ou definitiva da renda do consumidor levando a queda do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em seus shopping centers;

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

- aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os shopping centers e demais propriedades para locação estão localizados;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os shopping centers e demais propriedades para locação estão instalados;
- atrasos e inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelos locatários, podendo levar a uma menor arrecadação ou à insuficiência dos condomínios e fundos de promoção, demandando um aporte de capital dos proprietários do ativo;
- dificuldades dos shopping centers em manter o seu mix de lojas equilibrado e distribuído, de acordo com as demandas e tendências dos consumidores;
- atrasos no desenvolvimento de regiões e como consequência atrasos no desenvolvimento das propriedades localizadas na região;
- imposições do governo, autoridades ou outros órgãos reguladores para adequação dos empreendimentos da Devedora a novas normas e padrões, demandando investimentos substanciais, inclusive no que se refere à saúde e segurança de seus ocupantes, tanto durante sua estadia, quanto no seu deslocamento até o empreendimento;
- interferência legislativa e/ou judiciária sobre contratos de locação futuros e vigentes, impondo mudanças de cláusulas, reduções ou isenções de aluguel, novos prazos de pagamentos, direito de permanência, entre outros;
- aumento da vacância, pela incapacidade de atrairmos e/ou manter locatários;
- aumento dos custos operacionais e condominiais, aumentos de aportes em fundo de promoção e marketing, aumento em despesas de estacionamento, entre outros, incluindo a necessidade para incremento de capital;
- falta de competitividade da Devedora ou de seus ativos em relação a locações em ruas ou outras propriedades, inclusive vendas online;
- não adaptação ou adaptação tardia das propriedades a novas ou futuras tendências de consumo, ou estratégias operacionais de lojistas, inclusive e não se limitando a estratégias digitais como o omnichannel; e
- risco de imagem e reputação se for incapaz, ou percebida como incapaz, de lidar adequadamente com questões relacionadas a aspectos ESG, discriminação e repercussão negativa em redes sociais (“cancelamento”), levando a reações rápidas de consumidores, acionistas e outros stakeholders.

3. Desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior com efeitos disruptivos podem afetar a Devedora de forma adversa.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A ocorrência de desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior podem atingir grandes proporções e causar efeitos disruptivos na sociedade e na economia, impactando os setores de atividade do país em diferentes níveis. Nem todas as ações eventualmente adotadas pelas autoridades governamentais para lidar com esses cenários, tais como restrições ao deslocamento de pessoas e mercadorias, fechamento temporário de diversas atividades, apoio financeiro a pessoas e indústrias afetadas, entre outras, podem ser eficazes, dadas as incertezas e imprevisibilidade de tais eventos, podendo agravar ou minimizar os seus efeitos adversos, afetando a operação da Devedora de igual forma. Como exemplo, a síndrome respiratória decorrente do coronavírus (Covid-19), originada no final de 2019 e declarada pandemia pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, levou as autoridades de todo o país a decretarem estado de calamidade pública, estabelecendo, entre outras regras de quarentena, a suspensão parcial ou total das atividades de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, incluindo shopping centers. Tais medidas, quando adotadas, têm potencial de causar impacto direto e relevante no desempenho dos ativos da Devedora, podendo acarretar redução ou interrupção de receitas, despesas adicionais e prejuízos. O potencial disruptivo de eventos como esses podem também ter um impacto transitório ou duradouro sobre hábitos dos consumidores da Devedora, que pode comprometer o desempenho das propriedades e da Devedora no médio e longo prazos, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, eventos desta natureza, como o caso da pandemia de Covid-19, podem desencadear e acentuar os efeitos de outros fatores de risco descritos nesta seção.

4. Nos termos dos contratos financeiros e de outros instrumentos representativos de dívidas, a Devedora está sujeita a obrigações específicas, bem como a restrições a sua capacidade de contrair dívidas adicionais (covenants).

A Devedora celebra contratos financeiros que exigem a manutenção de certos índices financeiros ou cumprimento de determinadas obrigações. Qualquer inadimplemento desses termos de tais contratos, que não seja sanado ou renunciado por seus respectivos credores, poderá acarretar o vencimento antecipado do saldo devedor das respectivas dívidas e/ou de outros contratos financeiros. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor dessas obrigações declaradas vencidas antecipadamente. Dessa forma, caso ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, o fluxo de caixa e as demais condições financeiras da Devedora poderão ser afetados de maneira adversa relevante. A Devedora não pode garantir que será capaz de cumprir tais requisitos, o que poderá afetar de forma adversa seus negócios, imagem, condição Financeira e resultados operacionais, podendo, inclusive, desencadear o vencimento antecipado cruzado (cross default) de outros instrumentos, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

5. Por serem considerados espaços públicos, com grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, eventuais acontecimentos ocorridos dentro dos shopping centers da Devedora e demais empreendimentos podem gerar consequências que fogem do controle da administração, o que poderá acarretar danos materiais à imagem de seus shopping centers e demais empreendimentos, além de poder gerar eventual responsabilidade civil.

Os shopping centers e demais empreendimentos do portfólio da Devedora, por serem espaços de uso público, com grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, estão sujeitos a uma série de incidentes que podem ocorrer em seu interior e podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores, o que inclui acidentes, mau comportamento, desentendimentos, casos de violência, discriminação, assédio e racismo, que podem fugir do controle da administração e de suas políticas de prevenção. No caso da ocorrência de tais incidentes, sejam eles causados por colaboradores ou terceiros, o empreendimento envolvido pode enfrentar relevantes danos de imagem e materiais, tendo em vista que a frequência dos consumidores e clientes pode ser reduzida em decorrência da desconfiança e insegurança geradas. Além disso, o empreendimento pode estar sujeito à imposição de responsabilidade civil e, portanto, ter a obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações e processos judiciais.

Na eventualidade de algum dos shopping centers da Devedora estar envolvido em incidentes desta espécie, a Devedora poderá ter um efeito adverso em seus negócios, resultados operacionais e financeiros, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

6. A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócio.

A estratégia de negócio da Devedora depende de diversos fatores, alguns fora de seu controle, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, manutenção do custo de obras, retenção de pessoas chave, 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 integralmente realizada. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e replicar a estrutura de negócios da Devedora, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico e através de aquisições de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso a Devedora não seja bem sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser adversamente afetados.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Adicionalmente, o desempenho futuro da Devedora dependerá significativamente de sua capacidade de gerenciar o crescimento de suas operações. O sucesso de sua estratégia de captação e manutenção de lojistas pode ser afetado diante do agravamento da situação econômica do País. A Devedora não pode assegurar que sua capacidade de gerenciamento de crescimento será bem sucedida ou que não interferirá adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, A Devedora poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

Parte da estratégia de negócios da Devedora está focada na geração de valor através da alocação de recursos em projetos. Uma maior dificuldade em identificar, aprovar, construir ou locar estes projetos pode comprometer sua estratégia. Aumentos de custos podem afetar a viabilidade de projetos futuros ou em execução, principalmente se estes aumentos de custos não forem repassados para as receitas de vendas ou locação.

Ademais, a estratégia de negócio da Devedora está baseada na expectativa de administração com relação ao crescimento do mercado em que ela atua. A Devedora não pode garantir que as atuais projeções de mercado se realizarão, tampouco que será capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma, ao menos, satisfatória vis-à-vis aos investimentos que serão feitos e que devem continuar constantemente a serem realizados. Cada um dos projetos da Devedora irá requerer substanciais investimentos de capital e gastos com manutenção, o que a Devedora pode não ter a capacidade de oferecer. A estratégia de negócio da Devedora exige substanciais investimentos para seus futuros projetos de crescimento orgânico ou via aquisições. Caso o caixa gerado internamente e o caixa disponível através de quaisquer linhas de crédito que lhes sejam concedidas, se houver, não forem suficientes para o financiamento de capital, a Devedora necessitará de novas fontes de capital e financiamentos, incluindo novas ofertas públicas de distribuição de ações ou aumentos de capital privados, que poderão não estar disponíveis em condições satisfatórias, o que poderá afetar significativamente o desenvolvimento dos projetos. Financiamentos futuros poderão resultar em maiores despesas com juros e amortizações, maior alavancagem e menor lucro disponível para o financiamento de aquisições e expansão posteriores. Além disso, a falta de capital poderá limitar a capacidade da Devedora de absorver pressões competitivas e deixar a Devedora mais vulnerável a problemas econômicos. Caso a Devedora não seja capaz de gerar ou obter capital adicional suficiente no futuro, para conclusão da construção, instalação e desenvolvimento de um ou mais projetos, a geração de caixa futura da Devedora poderá ser prejudicada, o que poderá forçar a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinar seu endividamento.

As oscilações nos cenários político e econômico no Brasil podem levar à insegurança e desestimular o investimento no mercado de capitais, o que, por consequência, poderá afetar a capacidade da Devedora de captar recursos a custos e prazos favoráveis, causando um impacto negativo na capacidade de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

7. Decisões judiciais e administrativas, se desfavoráveis, podem afetar a Devedora de forma adversa.

A Devedora é ré em diversos processos de natureza fiscal, administrativa, trabalhista e cível, ao qual provisões foram constituídas para fazer face aos desembolsos de caixa considerados como prováveis, em valor julgado suficiente pela Administração, consubstanciada na avaliação de advogados e assessores jurídicos no montante de R\$ 13,2 milhões em 30 de junho de 2023.

A Devedora é ré em diversos processos de natureza fiscal, administrativa, trabalhista e cível, cujas probabilidades de desembolso de caixa são avaliadas como possíveis pela Administração, consubstanciada na avaliação de seus consultores jurídicos, e estimadas em R\$210,4 milhões em 30 de junho de 2023.

Decisões judiciais e administrativas desfavoráveis, em especial nos casos em que a Devedora não constitui provisões para risco ou nos casos em que os valores provisionados sejam inferiores aos valores devidos, podem afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora. Adicionalmente, as autoridades competentes podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na condução de seus negócios, o que poderá acarretar em instauração de procedimentos administrativos ou judiciais, cuja decisão final poderá causar um efeito adverso relevante na Devedora, impactando seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

8. A impossibilidade de implementar com sucesso a estratégia de crescimento orgânico da Devedora poderá afetar adversamente a Devedora.

O crescimento orgânico da Devedora depende, principalmente, de sua capacidade de abrir novos shopping centers, novas expansões e novas propriedades para locação com êxito, que está sujeita a diversos riscos e incertezas que podem fugir ao seu controle, tais como (i) escassez de terrenos de tamanho e localização adequados; (ii) dificuldade de aprovações de projetos; (iii) falta de interesse por novos projetos pelo mercado varejista; e (iv) outros fatores que possam inviabilizar o desenvolvimento de projetos. A capacidade de expansão da Devedora poderá ser prejudicada se não for capaz de identificar imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação dos novos shopping centers e propriedades para locação, ou caso as condições de locação ou construção sejam desfavoráveis ou se os investimentos necessários para adequação do imóvel às suas necessidades forem muito elevados. Ademais, regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas nas regiões em que a Devedora pretende operar poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação destes novos shopping centers e propriedades para locação. Além disso, os novos shopping centers e propriedades para locação poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado pela Devedora, em comparação a outros shopping centers e propriedades para locação da Devedora. Os novos shopping centers e propriedades para locação da Devedora poderão afetar negativamente a lucratividade da Devedora, o que poderá impactar as atividades pretendidas e os futuros resultados consolidados da Devedora.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Condições de mercado podem também atrasar a estratégia de crescimento da Devedora ao postergar lançamentos visando alcançar melhores condições contratuais no futuro, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Ademais, caso a Devedora venha a expandir suas operações para áreas onde ainda não atua, poderá enfrentar dificuldades relacionadas ao pouco conhecimento dessas novas regiões geográficas e não ser bem sucedidos em seus investimentos, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

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

Em 30 de junho de 2023, a dívida líquida da Devedora foi de R\$ 2.003,8 milhões, resultando em um indicador dívida líquida/EBITDA de 1,4x. O pagamento de juros e do montante principal de seu endividamento no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 totalizou R\$ 532,8 milhões, composto por pagamento do principal de empréstimos, financiamentos e debêntures de R\$ 406,7 milhões, e pagamento de juros e encargos dos empréstimos, financiamentos e debêntures de R\$ 126,1 milhões. O endividamento consolidado da Devedora poderá:

- limitar sua capacidade de obter novos financiamentos, inclusive pelo fato de certos ativos detidos pela Devedora estarem onerados como garantia de dívidas existentes;
- se obrigar a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para honrar as dívidas existentes, o que pode prejudicar a capacidade de usar o fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de suas obrigações;
- limitar sua flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e cumprir sua estratégia de negócio;
- colocar-se em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de seus concorrentes que tenha menor nível de endividamento;
- aumentar sua vulnerabilidade a condições econômicas e comerciais negativas, incluindo mudanças na variação nas taxas de juros ou uma queda no varejo ou na economia;
- aumentar o custo da dívida devido à elevação da taxa básica de juros;
- aumentar o custo da dívida devido ao rebaixamento (downgrade) com as agências de rating.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Além disso, o endividamento da Devedora é reajustado por índices como taxa referencial de juros (TR), IPCA, TJLP e CDI, enquanto suas receitas tem o IGP-DI como principal índice de reajuste. Se houver um descompasso significativo entre os índices que reajustam suas receitas e os que reajustam seus pagamentos de dívida, a situação financeira da Devedora poderá ser adversamente afetada, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

10. Interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão podem afetar a operação normal dos negócios da Devedora.

A Devedora automatiza seus processos de negócios utilizando sistemas de tecnologia da informação, tendo um sistema integrado de gestão empresarial (Enterprise Resource Planning, ou ERP) com políticas de controle, de rastreabilidade e de aprovações com níveis diferenciados, além de relatórios gerenciais que suportam a visualização dos processos internos. Além disso, a Devedora conta com ferramentas gerenciais (Business Intelligence) que dão suporte às tomadas de decisão. Interrupções ou falhas nestes sistemas, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode ter um efeito adverso em seus negócios.

A Devedora está sujeita a diversos riscos de cibersegurança, incluindo, entre outros: invasão de seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação por terceiros mal-intencionados, infiltração de malware (como vírus de computador) em seus sistemas, contaminação (intencional ou acidental) de suas redes e sistemas por terceiros com quem são trocados dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou informações de sua propriedade por pessoas dentro ou fora da Devedora e ataques cibernéticos que causam a degradação dos sistemas ou a indisponibilidade de serviços, o que pode resultar em perdas comerciais.

Embora a Devedora tenha procedimentos e controles para proteger seus sistemas e suas plataformas, a Devedora está sujeita a riscos de segurança cibernética. Nos últimos anos, sistemas de computação de companhias e organizações têm sido alvos não apenas de cibercriminosos, mas também de ativistas e Estados párias. A Devedora está sujeita a vários ataques cibernéticos, como denial of service, malware e phishing. Ataques cibernéticos podem gerar perda de quantidades significativas de dados de clientes e de outras informações sensíveis, bem como danos à imagem da Devedora, afetando diretamente os clientes e parceiros da Devedora. Além disso, ataques cibernéticos podem desativar os sistemas de tecnologia da informação da Devedora utilizados para o atendimento a seus clientes. À medida em que as tentativas de ataque continuam a evoluir em escopo e sofisticação, a Devedora poderá incorrer em custos significativos na tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra esses ataques, de investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou conseqüente violação e de comunicar a seus clientes sobre ataques cibernéticos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Caso a Devedora não consiga gerenciar de maneira efetiva seus riscos de cibersegurança, por exemplo, ao não atualizar seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação da Devedora e afetar negativamente os seus resultados operacionais, a sua situação financeira e as suas perspectivas, como decorrência das possíveis implicações tais como pagamento de indenização aos clientes, penalidades e multas regulatórias e/ou perda de ativos. Além disso, a Devedora também poderá estar sujeita a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora dependem dessa infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente a capacidade de atender os seus clientes, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

11. Os procedimentos, políticas e programa de compliance e os processos de governança estabelecidos pela Devedora podem não ser suficientes para afastar infrações às leis e normas existentes ou às políticas internas da Devedora.

A Devedora adota processos de governança, gerenciamento de riscos, compliance, auditoria e controles internos concebidos para garantir o cumprimento das normas de conduta previstas na legislação voltada à responsabilidade socioambiental, ética e integridade, embora não seja possível garantir que tais políticas e procedimentos serão suficientes para prevenir, detectar ou remediar eventuais erros por parte de seus administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços ou terceiros contratados, ou eventuais interpretações das autoridades nesse sentido, podendo ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

12. Possíveis dificuldades financeiras e erros de estratégia de grandes redes varejistas nos shopping centers e de empresas nas propriedades para locação da Devedora poderão causar uma diminuição em sua receita e impactar adversamente seus negócios.

Eventuais dificuldades financeiras por parte das grandes redes varejistas instaladas nos shopping centers da Devedora ou de lojas âncoras e outras empresas que ocupem ou pretendem ocupar as propriedades para locação da Devedora podem causar a rescisão das atuais locações, a expiração do prazo das locações destas unidades sem que haja renovação do contrato de locação ou o aumento da inadimplência. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente os espaços ocupados por tais locatários com facilidade, com a mesma característica e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

No caso dos shopping centers da Devedora, eventuais dificuldades porventura enfrentadas por lojistas relevantes, além do impacto financeiro, podem afetar negativamente a diversidade de lojas, diminuindo a capacidade da Devedora de atrair consumidores, o que pode lhe causar efeito adverso e impactar negativamente sua Devedora de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

13. Na qualidade de proprietária dos imóveis nos quais detém participação, a Devedora está sujeita ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, as quais podem lhe causar um efeito adverso.

Na qualidade de proprietária dos imóveis onde se encontram os shopping centers e demais propriedades para locação nos quais detém participação, a Devedora está sujeita ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, tais como reformas dos shoppings centers, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, campanhas específicas de marketing e/ou aportes em fundos de promoção, investimentos em novas tendências e tecnologias, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora está sujeita, ainda, 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 outros pagamentos inadimplidos pelos locatários dos imóveis, incluindo receitas de locação, tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento ou o aumento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Da mesma forma a Devedora pode se ver obrigada a incorrer em despesas e investimentos extraordinários para atrair locatários para seus empreendimentos a fim de preservar o mix de lojistas.

14. Parte dos shopping centers e outras propriedades para locação de propriedade da Devedora são constituídos em sociedade com outros grupos ou investidores institucionais, cujos interesses podem diferir dos da Devedora.

Investidores institucionais (inclusive fundos de pensão e fundos de investimento imobiliário) e outros grupos detêm participação em parte dos shoppings centers e das propriedades detidas pela Devedora. Nesses empreendimentos, nos quais tais investidores direcionaram seus investimentos, a Devedora depende da anuência de alguns deles para a tomada de determinadas decisões relevantes.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A Devedora participa em parte dos condomínios de shopping centers e propriedades para locação, de modo que pode enfrentar dificuldades na aprovação de deliberações condominiais. Ademais, para aprovação de determinadas matérias, a Devedora depende de quórum superior à participação da Devedora nos respectivos empreendimentos.

Os sócios da Devedora nos shopping centers e propriedades para locação podem ter interesses diversos dos seus, podendo agir de forma contrária à sua política estratégica e seus objetivos. Disputas envolvendo estes sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os administradores mantenham o foco inteiramente direcionado nos negócios, causando um efeito adverso na sua condição financeira e resultados operacionais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Além disso, caso a Devedora não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação destas deliberações, pode não conseguir implementar adequadamente sua estratégia de negócio e, conseqüentemente, seus resultados e a geração de valor aos seus acionistas podem ser adversamente afetados.

15. A Devedora pode não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos imóveis, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

Como parte de sua estratégia de crescimento, a Devedora busca oportunidades no mercado em que atua para aquisições de empreendimentos. Todavia, a Devedora pode não ter sucesso em adquirir novos empreendimentos com preços e em condições satisfatórias, o que poderá comprometer sua estratégia de crescimento via aquisição.

As futuras aquisições podem apresentar desafios financeiros, administrativos, operacionais e regulatórios. Aquisições expõem a Devedora a riscos de contingências ou passivos dos terrenos e empreendimentos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer de suas aquisições pode lhe causar um efeito adverso relevante. Ademais, a Devedora poderá ter problemas financeiros e operacionais se não for capaz de integrar, da forma desejada, os empreendimentos adquiridos ao seu portfólio existente, bem como de capturar as sinergias esperadas ou, ainda, em decorrência da incapacidade desse negócio em gerar receitas suficientes para compensar os custos de aquisição.

Nesse sentido, as características dos empreendimentos adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes empreendimentos ao portfólio, ocasionando a perda de foco da sua administração para outros negócios e impactando de forma adversa sua condição financeira e seus operacionais.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Por fim, a Devedora poderá enfrentar empecilhos regulatórios na medida em que futuras aquisições poderão ser analisadas pelas autoridades reguladoras brasileiras em matéria concorrencial e depender de aprovações para sua efetiva concretização. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem estar sujeitas a condições que elevem os custos estimados, como restrições na forma que a Devedora opera, o que poderá fazer com que a Devedora perca oportunidades importantes para seu plano de expansão, gerando um efeito adverso em suas operações e resultados. Da mesma forma a Devedora pode incorrer em despesas extraordinárias em projetos que podem não se concretizar, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

16. Riscos relacionados à terceirização de parte relevante das atividades da Devedora podem afetar adversamente a Devedora.

A Devedora celebra contratos com empresas terceirizadas, que provêm com uma quantidade relevante de mão-de-obra em seus empreendimentos, tais como profissionais de manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprir suas obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora poderá vir a ser considerada subsidiariamente responsável e obrigada a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão reconhecer vínculo empregatício com a Devedora, o que poderia afetar negativamente seus resultados. A Devedora ainda pode vir a ser responsabilizada, perante seus clientes, por eventuais falhas na prestação de serviço realizado por agregados e terceiros que contrata, que nem sempre estão sob a supervisão total da Devedora. Também a descontinuidade da prestação de serviços por diversas empresas terceirizadas poderá afetar a qualidade e continuidade dos negócios da Devedora. Caso qualquer uma dessas hipóteses ocorra, a reputação e os resultados da Devedora poderão ser impactados adversamente, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

17. Riscos não cobertos pelos seguros contratados da Devedora ou coberturas insuficientes para ressarcir eventuais danos podem resultar em prejuízos para a Devedora, o que poderá gerar efeitos adversos sobre seus negócios.

A Devedora não pode garantir que as coberturas contratadas são ou serão suficientes ou estarão disponíveis para fazer frente a eventuais sinistros, nem à perda de rentabilidade decorrente dos mesmos. A materialização de perdas que não estejam cobertas em função de limitação da apólice, prejuízos superiores aos valores definidos, ou outras situações que impeçam o recebimento das verbas indenizatórias podem ocasionar custos adicionais não previstos para a Devedora.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Adicionalmente, certos tipos de riscos, tais como riscos ambientais, danos aos imóveis decorrentes de guerra, terrorismo, armas químicas, contaminação radioativa e demais riscos expressamente excluídos, não são segurados pelas apólices contratadas. Se qualquer dos eventos não segurados ocorrer, o investimento integralizado pela Devedora poderá ser perdido, além de eventuais custos e despesas que a Devedora venha a incorrer para recuperar os danos causados a tais shopping centers e empreendimentos. Além disso, a Devedora não pode garantir a certeza da renovação de tais apólices por ocasião de seu vencimento, nem em que condições as mesmas se darão. A ocorrência de quaisquer desses riscos poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

18. Circunstâncias que afetem a autorização de uso da marca “Multiplan” pela Devedora poderão, eventualmente, a afetar adversamente.

Circunstâncias que possam afetar o direito de uso da marca “Multiplan”, tais como desuso e/ou caducidade da marca, expiração do prazo de vigência ou inobservância das regras estabelecidas pela legislação correlata, ou perda dos direitos relativos ao uso da marca poderão, eventualmente, afetar adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

19. A Devedora poderá sofrer impactos adversos devido a atrasos ou divergências nas demonstrações financeiras, em razão de sua elaboração e na divulgação de demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas constituem parte relevante das demonstrações financeiras e contábeis da Devedora e são utilizadas com base em critérios que são objeto de avaliação e verificações internas e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos, pelo que eventuais revisões e mudanças de interpretação das mesmas podem impactar de forma substancial os resultados financeiros e operacionais da Devedora. A Devedora utiliza padrões e normas contábeis que são divulgadas na elaboração de demonstrações e relatórios financeiros e contábeis. A Devedora poderá ajustar retroativamente os resultados e a rerepresentar as demonstrações e relatórios financeiros e contábeis, além de poder levar a atrasos na divulgação de resultados correntes.

Os montantes provisionados para pagamento de valores envolvidos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais são determinados conforme a classificação da chance de perda desses processos, que por sua vez é atribuída conforme normas contábeis aplicáveis, e são submetidas à julgamento, avaliação e revisão interna e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Eventuais mudanças ou revisões na classificação da chance de perda dos processos podem requerer atualização dos valores provisionados ou a inclusão de provisão para novas causas anteriormente não provisionadas pela Devedora e afetar seu resultado financeiro, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

20. Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem ser conflitantes ou entrar em conflito com os interesses de seus acionistas minoritários.

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de outras deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros. Os acionistas controladores da Devedora poderão ter interesses conflitantes entre eles e/ou com os interesses de seus acionistas minoritários, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, impactando negativamente a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

21. Os acionistas da Devedora poderão tomar decisões de desinvestimento na Devedora a partir de interpretações acerca das mudanças políticas e econômicas no país, assim como mudanças de perspectiva do setor de shopping centers em todo mundo, causando a desvalorização da cotação das ações de sua emissão.

As mudanças de percepção de acionistas estrangeiros e locais sobre o país e o setor de atuação da Devedora, influenciadas, entre outros motivos, por mudanças político- econômicas no Brasil e de perspectivas da atividade de shopping centers no mundo, podem gerar movimentos de desinvestimento destes acionistas e por consequência gerar oscilações negativas no valor das ações de emissão da Devedora. O investimento ou desinvestimento em ações de sua emissão por investidores relevantes podem levar a um efeito sobre a percepção do valor e do volume negociado das ações de emissão da Devedora no mercado.

Investidores podem vir a estabelecer correlação entre a cotação das ações de emissão da Devedora e diversos ativos, entre eles, índices, títulos públicos ou outros investimentos de renda fixa ou variável, podendo a volatilidade desses ativos também impactar a cotação das ações de emissão da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

22. A participação da Devedora em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (joint ventures), criam riscos adicionais para a Devedora, incluindo potenciais problemas de relacionamento financeiro e comercial com seus sócios.

A participação da Devedora em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (joint ventures) criam riscos, incluindo potenciais problemas de relacionamento financeiro e comercial com seus sócios. Os riscos envolvendo essas joint ventures incluem potenciais dificuldades financeiras ou falência de parceiros e a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente. Se o parceiro da Devedora falhar em efetuar ou estiver impossibilitado de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora poderá ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. De acordo com a legislação brasileira, os sócios de uma sociedade poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, anticorrupção, ambiental e de proteção ao consumidor. A ocorrência de quaisquer desses riscos poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

23. A complexidade da estrutura societária da Devedora e suas controladas pode representar desafios aos processos de gestão de obrigações fiscais, consolidação e integração de sistemas e controles internos.

A Devedora detém participações em diversas sociedades de propósito específico (SPE) de diferentes portes, tipos societários, regimes fiscais, entre outras características próprias que podem trazer dificuldades à implementação de padrões e modelos de gestão unificados, assim como aumentar os custos com produção de relatórios gerenciais e condução de auditorias. Caso a Devedora não consiga superar tais dificuldades de maneira satisfatória, isso poderá resultar em não conformidade com a legislação tributária, inconsistências, erros e distorções na consolidação de dados financeiros e operacionais e perda de eficiência na comunicação e nos processos operacionais. Além disso, a Devedora poderá estar mais exposta a fraudes e violações de conformidade se não for capaz de monitorar e exercer controle sobre as operações de maneira adequada e eficaz, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

24. A Devedora depende dos profissionais de sua alta administração para a implementação e consecução de suas estratégias de negócios e, caso venha a perder ou não seja capaz de reter os profissionais de sua alta administração, poderá sofrer um efeito adverso e relevante em suas atividades.

A implementação e consequente execução da estratégia de negócios da Devedora, bem como todos os fatores que entende serem os pilares para a manutenção de seu crescimento, depende de forma relevante da expertise e conhecimento de seus administradores, em especial do fundador, ex-Diretor Presidente e atual Presidente do Conselho de Administração, Sr. José Isaac Peres, e de sua equipe. Desse modo, embora a Devedora possua meios que possibilitam transições organizadas e bem estruturadas, como a que ocorreu no cargo de Diretor Presidente com o Sr. José Isaac Peres sendo sucedido na função pelo Sr. Eduardo Kaminitz Peres, a reposição do corpo executivo da Devedora, a retenção de tais profissionais-chave, assim como identificação e atração de outros profissionais qualificados são componentes fundamentais para a continuidade do sucesso e desenvolvimento da Devedora. O mercado em que a Devedora atua é competitivo e a Devedora não pode assegurar que terá sucesso em atrair e reter tais profissionais. Assim, caso alguns dos profissionais de sua alta administração venham a deixar a Devedora, a Devedora poderá ter dificuldades em substituí-los e, portanto, poderá sofrer um efeito adverso relevante em negócios.

Condições de mercado também podem afetar a estratégia de retenção de administradores e funcionários dado que uma parcela da remuneração de longo prazo destes está atrelada ao desempenho das ações de emissão da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

25. Os interesses de determinados empregados e administradores podem ficar, no curto prazo, excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de emissão da Devedora, uma vez que sua remuneração baseia-se também no desempenho das ações de sua emissão.

A estratégia de remuneração da Devedora incluiu a concessão de remuneração baseada em ações a determinados colaboradores. O fato de os empregados, administradores, colaboradores e determinados prestadores de serviço da Devedora se beneficiarem da valorização das ações ordinárias de emissão da Devedora pode levar tais pessoas a ficarem, no curto prazo, com seus interesses excessivamente vinculados à cotação de suas ações. Ademais, caso não ocorra a valorização da cotação das ações, os planos de incentivo de longo prazo da Devedora poderão ser menos atrativos para os executivos. A volatilidade do preços das ações de emissão da Devedora também podem afetar suas despesas, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

26. Aumentos no preço de matérias-primas 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 concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas, tubulações e outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, conflitos geopolíticos, perturbações na cadeia de suprimentos, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, poderão aumentar o custo de construção da Devedora, impactar o cronograma de obras e resultar em reajustes ou não de preços de imóveis para venda ou locação, afetando adversamente seus negócios e o valor dos valores mobiliários de sua emissão, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

27. A Devedora depende fundamentalmente de serviços públicos e concessões públicas, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos shopping centers da Devedora e demais propriedades para locação e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados de seus negócios.

Os serviços de utilidade pública, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros, são fundamentais para a boa condução da operação de shopping centers e demais propriedades para locação. A interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos, determinadas falhas na prestação de serviços ou até mesmo a interrupção de operações. Em caso de interrupção, para que a Devedora consiga manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, é necessária a contratação de empresas terceirizadas especializadas, o que geralmente representa um gasto adicional elevado para a Devedora e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção ou alteração na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios da Devedora poderá gerar efeitos adversos em seus resultados operacionais.

A cobrança destes serviços mesmo quando não utilizados ou utilizados em parte, conforme estabelecida em contrato, lei ou outra obrigação que leve a cobrança de tarifas mínimas, pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

28. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos da Devedora por concorrentes ou a adoção de estratégias mais agressivas de concorrentes já existentes poderá prejudicar a capacidade da Devedora de renovar locações ou de locar para novos locatários, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando seus negócios.

O lançamento de novos empreendimentos como shopping centers, lojas, parques, operações de restaurantes tipo dark kitchen, etc, nas áreas próximas aos ativos da Devedora, com o conseqüente aumento da concorrência na região, poderá impactar a capacidade da Devedora de atrair consumidores, vender, locar ou renovar a locação de espaços nos empreendimentos da Devedora em condições favoráveis à Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar de sua parte o aumento não planejado nos investimentos em seus empreendimentos, descontos de aluguel e apoio aos locatários, o que poderá impactar negativamente os negócios da Devedora e, conseqüentemente, a condição financeira da Devedora, afetando a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

29. A Devedora pode ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pelos inquilinos ou do aumento de vacância nos espaços de seus shopping centers e propriedades para locação.

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 e demais propriedades 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 do lucro da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

30. Possíveis mudanças nos hábitos e percepções dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita da Devedora e impactar adversamente seus negócios.

A não adaptação às tendências de omnichannel (atuação de varejistas em diversos canais de venda e distribuição) do mix de lojistas da Devedora, possíveis mudanças nos hábitos dos consumidores, como compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento dos shopping centers da Devedora.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O aumento na participação de compras e lazer pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shopping centers poderá provocar uma redução no movimento e/ou vendas reportadas dos shopping centers, refletindo em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers ou que os visitam somente para buscar seus produtos e tal redução pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers.

O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os shopping centers da Devedora, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos de seus shopping centers, e poderá impactar negativamente sua receita de estacionamento.

Mudanças na percepção dos clientes da Devedora podem demandar investimentos para melhorar o mix de lojistas, comunicação, os padrões de arquitetura, entre outros, e tais esforços podem não ser suficientes para mudar sua percepção ou hábito de frequentar seus ativos.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

31. Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil e de varejo eletrônico mundial são altamente competitivos, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Devedora.

O âmbito de atuação da Devedora inclui as atividades de aquisição de imóveis, incorporação imobiliária, planejamento, implantação, desenvolvimento, administração, intermediação, comercialização de empreendimentos imobiliários em geral e participação em empresas de varejo eletrônico. Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos no ramo imobiliário e de shopping center incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores dos setores imobiliário e de shopping center concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores e locatários potenciais. O setor de varejo eletrônico, onde a Devedora atua através da integração do varejo físico às plataformas digitais de mercado, é altamente competitivo em nível global dado a disponibilidade de competidores internacionais com operações no país.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Outras companhias, inclusive estrangeiras, individualmente ou em alianças com parceiros locais ou internacionais, podem passar a atuar ainda mais ativamente nos segmentos imobiliário, de shopping center e de varejo eletrônico no Brasil nos próximos anos, aumentando a competição na aquisição de terrenos e empreendimentos imobiliários, na locação de lojas, nos custos de construção, fornecedores, na integração de varejo físico às plataformas digitais de mercado e, conseqüentemente, a concorrência nos setores. Na medida em que um ou mais concorrentes lancem empreendimentos bem sucedidos e, em decorrência disso, suas receitas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Práticas mais competitivas de seus concorrentes no sentido de atrair lojistas, tais como redução de aluguéis, oferta de localizações privilegiadas, luvras invertidas e outras condições extraordinárias podem reduzir o poder de atração da Devedora ou a forçar a adotar condições semelhantes. Caso a Devedora não seja capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, sua situação financeira e os resultados operacionais 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, influenciando negativamente seus resultados, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

32. Os resultados operacionais dos shopping centers da Devedora dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas, que são vulneráveis principalmente em períodos de recessão econômica.

Historicamente o setor varejista tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. Por sua vez, o sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Dessa forma, o resultado da Devedora pode ser afetado em razão de eventual desaquecimento econômico.

O desempenho dos shopping centers da Devedora está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Os resultados e o movimento em shopping centers podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos shopping centers que a Devedora administra entre outros.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas 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 provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, aumento de inadimplência, e uma redução no preço e volume de merchandising nos empreendimentos.

Adicionalmente, o aumento de receitas e lucros operacionais da Devedora dependem do constante crescimento da demanda por produtos e serviços oferecidos pelas lojas de seus shopping centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial dos produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o negócio pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais do Brasil e do mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, seja pelo declínio do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais e seus reflexos na economia da Devedora, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das suas receitas, afetando adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

33. O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, tais como aqueles normalmente associados (i) às atividades de incorporação, (ii) à escassez de recursos, (iii) à diminuição nas demandas por imóveis, (iv) ao êxito na conclusão das obras e (v) a distratos e cancelamentos considerando um cenário econômico desfavorável que possa impactar oferta de crédito ou aumento em taxas de juros de financiamentos.

Os riscos associados às atividades de incorporação e construção desenvolvidas pela Devedora, incluem, mas não se limitam aos seguintes: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento e a sua conclusão; (ii) custos, que podem exceder a estimativa original e a inflação; (iii) a incorporadora/construtora pode ser impedida de indexar custos a determinados índices setoriais de inflação, ou de indexar os seus recebíveis; (iv) o nível de interesse do comprador por um empreendimento lançado; (v) o preço unitário de venda necessário para a venda de todas as unidades pode não ser suficiente para tornar o projeto lucrativo; (vi) a possibilidade de interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; (vii) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado; (viii) eventual dificuldade na aquisição de terrenos; (ix) acidentes em obras; (x) indisponibilidade ou aumento no custo de mão-de-obra; (xi) inadimplemento por parte dos compradores; e (xii) distratos de compromissos firmados com os compradores; (xiii) lançamentos de projetos por concorrentes; (xiv) alto nível de estoques; (xv) insucesso no lançamento futuro de projetos faseados (impacto nos investimentos em área comum); (xvi) falta de financiamentos, tanto para a incorporadora quanto para o adquirente, por taxas atrativas, entre outros.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Além disso, a reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pela Devedora, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo de cumprimento dos contratos e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participa, no entanto, dependem de certos fatores que estão fora de controle, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participa pode afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil e custos adicionais.

Ademais, as empresas do setor imobiliário, no qual a Devedora está incluída, dependem de uma série de fatores que fogem ao seu controle para o desenvolvimento das atividades de construção e incorporação imobiliária, dentre os quais se destacam: (i) a disponibilidade de recursos no mercado para a concessão de financiamentos a clientes para aquisição de imóveis, e às empresas do setor imobiliário, para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários; e (ii) a pontualidade dos clientes no cumprimento das suas obrigações financeiras relativas à aquisição de um imóvel.

Portanto, uma possível escassez de recursos no mercado poderá diminuir a capacidade de vendas, seja pela dificuldade dos clientes na obtenção de crédito para a aquisição de um imóvel, seja em razão da necessidade de redução na velocidade de desenvolvimento e lançamento dos empreendimentos da Devedora. Adicionalmente, a Devedora concede financiamentos na aquisição de determinados imóveis a alguns de seus clientes e, portanto, está sujeita a riscos de inadimplência e de descasamento de taxas e distratos. A combinação destes fatores poderá culminar na diminuição de receitas da Devedora e na redução de seus resultados, podendo vir a causar um efeito adverso relevante em sua situação financeira.

Um ambiente econômico desfavorável pode impactar, ainda, na oferta de crédito ou no aumento de taxas de financiamento, dificultando ou inviabilizando a contratação de financiamento, direto ou bancário, pelos clientes da Devedora, cenário este que pode ocasionar um aumento na inadimplência ou na quantidade de cancelamentos de vendas já realizadas (distratos), o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

34. Investimentos em inovação podem não chegar aos benefícios esperados e trazer riscos adicionais à operação da Devedora.

A Devedora buscando se adaptar a novos hábitos, tendências, tecnologias disruptivas e outras mudanças do setor no qual atua, pode investir no desenvolvimento e pesquisa de novas tecnologias e inovações.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Estes investimentos podem não se mostrar rentáveis para a Devedora como um todo e especialmente quando as iniciativas são avaliadas de forma individualizada. Pesquisa e desenvolvimento podem inclusive não resultar no retorno esperado, dado o surgimento de novas e melhores tecnologias, questões legais, tributárias entre outros.

A Devedora tem investido recursos no desenvolvimento de inovações digitais, buscando integrar seus lojistas e clientes por meio de aplicativos, sites e outros recursos digitais. Este tipo de projeto pode demandar, além dos recursos, integração entre os sistemas da Devedora e seus lojistas, desenvolvimento de uma plataforma digital, atração de lojistas e clientes para esta plataforma entre outras iniciativas complexas e inovadoras. Devido à dinâmica mutável deste segmento de atuação, a Devedora pode incorrer em despesas substanciais no investimento em tecnologias que ao fim, ou ao longo do processo de desenvolvimento, venham a se mostrar inviáveis ou até obsoletas ao final do processo. O desenvolvimento de uma plataforma digital pode implicar na integração do sistema da Devedora com sistemas externos, incluindo e não se limitando à possível integração com sistemas de seus lojistas. Esta integração, além de complexa, pode gerar o mal funcionamento da plataforma de todas partes envolvidas podendo até paralisar o sistema, gerar perda de informações ou processos incorretos. Estes investimentos podem se tornar inviáveis ou/e podem gerar despesas substanciais durante o desenvolvimento ou execução de iniciativas, decorrente de leis ou interpretações das mesmas. Há riscos legais envolvendo processos relacionados à segurança da informação e direito do consumidor. Os investimentos em tecnologia podem gerar novas operações que conflitam com o ramo de atuação atual da Devedora, podendo assim reduzir o desempenho operacional da Devedora como um todo. Estes investimentos podem acelerar este processo de mudança do segmento.

A Devedora entende que todo investimento dessa natureza pode levar à perda integral dos investimentos e que os benefícios de qualquer pesquisa podem não ser satisfatórios, sendo assim investimentos de risco significativo, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

35. A não observância das leis e regulamentos relativos ao processamento de dados pode resultar em sanções e na obrigação de indenização

A Devedora se utiliza ou pode se utilizar de aplicativos com interface com consumidores, lojistas e fornecedores que resultem no processamento de dados confidenciais e sensíveis, sendo que o vazamento desses dados poderá trazer prejuízos e perdas comerciais a Devedora, consumidores, lojistas e fornecedores. Ademais, a não observância das leis e regulamentos com disposições relativas ao processamento de dados pessoais pode resultar na obrigação de pagamento de indenização por danos causados aos titulares de dados, e em sanções de natureza civil e administrativa, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Estes investimentos podem não se mostrar rentáveis para a Devedora como um todo e especialmente quando as iniciativas são avaliadas de forma individualizada. Pesquisa e desenvolvimento podem inclusive não resultar no retorno esperado, dado o surgimento de novas e melhores tecnologias, questões legais, tributárias entre outros.

A Devedora tem investido recursos no desenvolvimento de inovações digitais, buscando integrar seus lojistas e clientes por meio de aplicativos, sites e outros recursos digitais. Este tipo de projeto pode demandar, além dos recursos, integração entre os sistemas da Devedora e seus lojistas, desenvolvimento de uma plataforma digital, atração de lojistas e clientes para esta plataforma entre outras iniciativas complexas e inovadoras. Devido à dinâmica mutável deste segmento de atuação, a Devedora pode incorrer em despesas substanciais no investimento em tecnologias que ao fim, ou ao longo do processo de desenvolvimento, venham a se mostrar inviáveis ou até obsoletas ao final do processo. O desenvolvimento de uma plataforma digital pode implicar na integração do sistema da Devedora com sistemas externos, incluindo e não se limitando à possível integração com sistemas de seus lojistas. Esta integração, além de complexa, pode gerar o mal funcionamento da plataforma de todas partes envolvidas podendo até paralisar o sistema, gerar perda de informações ou processos incorretos. Estes investimentos podem se tornar inviáveis ou/e podem gerar despesas substanciais durante o desenvolvimento ou execução de iniciativas, decorrente de leis ou interpretações das mesmas. Há riscos legais envolvendo processos relacionados à segurança da informação e direito do consumidor. Os investimentos em tecnologia podem gerar novas operações que conflitam com o ramo de atuação atual da Devedora, podendo assim reduzir o desempenho operacional da Devedora como um todo. Estes investimentos podem acelerar este processo de mudança do segmento.

A Devedora entende que todo investimento dessa natureza pode levar à perda integral dos investimentos e que os benefícios de qualquer pesquisa podem não ser satisfatórios, sendo assim investimentos de risco significativo, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

35. A não observância das leis e regulamentos relativos ao processamento de dados pode resultar em sanções e na obrigação de indenização

A Devedora se utiliza ou pode se utilizar de aplicativos com interface com consumidores, lojistas e fornecedores que resultem no processamento de dados confidenciais e sensíveis, sendo que o vazamento desses dados poderá trazer prejuízos e perdas comerciais a Devedora, consumidores, lojistas e fornecedores. Ademais, a não observância das leis e regulamentos com disposições relativas ao processamento de dados pessoais pode resultar na obrigação de pagamento de indenização por danos causados aos titulares de dados, e em sanções de natureza civil e administrativa, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Considerando a entrada em vigor da Lei 13.709/18 (“Lei Geral de Proteção de Dados”), a Devedora pode incorrer em despesas de compliance com proteção de dados e infraestrutura tecnológica e de segurança. O descumprimento das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em sanções administrativas desde uma simples advertência até multas que podem alcançar valores significativos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

36. As atividades das empresas dos setores de shopping center e imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, de modo a afetar negativamente os resultados da Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, habite-se, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, locação, condomínio, proteção ao consumidor, saúde e higiene, tributação, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver e operar seus shopping centers e empreendimentos. A Devedora não pode assegurar que será capaz de obter para as operações e novos empreendimentos da Devedora as autorizações e licenças necessárias ou suas respectivas renovações tempestivamente. A falta ou o atraso na obtenção ou renovação de uma dessas autorizações ou licenças em tempo hábil ou a violação ou o não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, podem gerar sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo e atraso de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, que poderão afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, as empresas dos setores de shopping centers e imobiliário estão sujeitas ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação. Em particular, a Devedora está sujeita a mudanças na interpretação por autoridades fiscais da aplicabilidade sobre seus negócios e operações de tributos e regimes de tributação, que podem afetar adversamente. Tais mudanças podem afetar a tributação e possíveis benefícios tributários decorrentes da distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio.

A natureza dos negócios é sensível a fortes intervenções governamentais ou legislativas que podem restringir as atividades comerciais de um shopping center ou propriedade para locação, tais como: proibição de cobrança de estacionamento, aumento excessivo das alíquotas do IPTU ou de cobranças relacionadas ao aforamento de imóveis de propriedade da Devedora e edição de novas normas e de legislação proibitiva de determinadas cláusulas contratuais acordadas com os locatários.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Adicionalmente, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas, adotar ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode obrigar as empresas dos setores que a Devedora atua a gastar recursos adicionais para se adequar a estas novas regras ou interpretações ou a abdicar de receitas e benefícios. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre os resultados da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

37. Os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa seus resultados operacionais.

Os contratos de locação com os lojistas dos shopping centers da Devedora são regidos pela Lei de Locações, que geram determinados direitos ao locatário, como o direito do locatário à renovação compulsória do contrato de locação caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, eventual renovação compulsória de contratos de locação pode causar efeito adverso para a Devedora, quais sejam: (i) com relação ao mix de lojas: caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando a 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) com relação à majoração do valor do aluguel: 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 será fixado judicialmente. Dessa forma, os contratos de locação ficam sujeitos à interpretação do Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a fixação de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, inclusive com a devolução de valores recebidos caso após a fixação de “aluguel provisório” pelo Poder Judiciário, caso este venha a definir aluguel inferior ao valor fixado provisoriamente.

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 de seus negócios e impactar de forma adversa seus resultados operacionais.

Adicionalmente, os contratos de locação do setor de shopping centers podem possuir uma cláusula de limitação territorial (cláusula de raio) que impede que um determinado lojista se instale em outro local dentro de um determinado raio fixado no contrato.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Caso as autoridades concorrenciais brasileiras e/ou os tribunais brasileiros entendam que esse tipo de cláusula configure restrição excessiva à livre iniciativa e à livre concorrência, a Devedora poderá vir a ser obrigada a retirar esse tipo de cláusula dos contratos de locação e/ou a ter que pagar multas aos inquilinos da Devedora, o que poderia afetar a condução dos negócios e impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

38. Alterações regulatórias e na legislação do setor de energia elétrica podem impactar a atividade de geração de energia para consumo próprio desenvolvida pela Devedora

A Devedora, em linha com seu objeto social, poderá realizar investimentos em geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, inclusive, comercializar o excedente. A operação de geração de energia elétrica depende, principalmente, da realização de diversos processos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas, incluindo processo de obtenção de licenciamentos e autorizações, fornecimento de equipamentos, construção das usinas, conexões aos sistemas de distribuição e operação das usinas. Os benefícios financeiros dos projetos de energia elétrica estão sujeitos a variações do preço disponível para aquisição de energia no Mercado Livre de Energia, onde os custos totais com a geração própria precisam ficar abaixo dos custos de aquisição no Mercado Livre de Energia para que a Devedora obtenha um resultado positivo. Os projetos de geração de energia elétrica estão sujeitos a eventuais alterações na regulamentação do setor elétrico. Qualquer medida regulatória significativa adotada pelas autoridades competentes poderá impor um ônus relevante sobre as atividades de geração de energia para consumo próprio da Devedora e lhe causar um efeito adverso. Ademais, o setor de energia está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades. Dessa forma, o desenvolvimento de novos projetos de geração de energia para consumo próprio, poderá estar condicionado, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais e a leis e regulamentos de proteção ambiental. Requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos, limitar a estratégia de autoprodução de energia da Devedora, podendo impactar adversamente os resultados operacionais e a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

39. Quedas no volume de vendas dos lojistas da Devedora devido a movimentos sociais, greves, passeatas, aglomerações, paralisações e/ou realizações de grandes eventos podem afetar adversamente os negócios e resultados de operações da Devedora, bem como o preço de negociação de suas ações ordinárias.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O desempenho de shopping centers da Devedora está relacionado com o fluxo de consumidores e a capacidade dos lojistas de gerar vendas, os quais podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como movimentos sociais, passeatas, aglomerações, greves, paralisações e/ou realizações de grandes eventos os quais (i) dificultem o acesso dos consumidores aos shopping centers da Devedora e/ou (ii) restrinjam o deslocamento e abastecimento de mercadorias para os shopping centers da Devedora.

Exemplos de fatores externos incluem (i) as manifestações sociais relacionadas ao impeachment da presidente da república ocorridas entre os anos de 2015 e 2016, (ii) a greve dos caminhoneiros autônomos com extensão nacional em maio de 2018, e (iii) as realizações da Copa do Mundo de Futebol que ocorrem tradicionalmente de quatro em quatro anos. No segundo trimestre de 2018 os segmentos de alimentação e serviços apresentaram impactos negativos por conta de eventos não recorrentes que afetaram o fluxo de consumidores, especialmente a greve dos caminhoneiros e a Copa do Mundo de Futebol, apresentando reduções de 5,1% e 4,6% no volume de vendas das mesmas lojas, respectivamente.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas 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 de suas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers, impactando negativamente a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

40. Os esforços da Devedora em promover a diversidade, equidade e inclusão podem não ser suficientes para atender às expectativas de todas as partes interessadas, levando a avaliações negativas que podem afetar adversamente seus negócios e sua reputação

Há um interesse crescente das partes interessadas em questões ambientais, sociais e de governança (ESG), que incluem políticas corporativas de diversidade, equidade e inclusão (DEI). Cada vez mais, investidores e credores estão incorporando considerações sobre aspectos de diversidade em seus processos de investimentos, empréstimos e financiamentos. Os investidores ou potenciais investidores da Devedora podem deixar de investir nos negócios da Devedora se entenderem que pode haver risco de impacto social negativo em decorrência de suas operações. Se a Devedora não for capaz de integrar com sucesso as políticas DEI em suas práticas e em sua imagem, a Devedora poderá incorrer em custos adicionais e sofrer danos reputacionais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

41. A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação da Devedora de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão prejudicar as atividades da Devedora.

42. Os empreendimentos da Devedora estão sujeitos a riscos físicos associados a mudanças climáticas

As propriedades da Devedora poderão sofrer conseqüências do aumento na intensidade das tempestades, inundações, incêndios florestais e outros desastres naturais que têm se tornado mais frequentes e intensos devido às mudanças climáticas. Além disso, os prêmios de seguros da Devedora têm aumentado nos últimos anos, e o potencial aumento na frequência e intensidade de desastres naturais, eventos extremos relacionados ao clima e mudanças climáticas no futuro poderá limitar os tipos de cobertura e os limites de cobertura que a Devedora será capaz de obter em termos comercialmente razoáveis. As mudanças climáticas também podem ter efeitos indiretos no custo de energia nas propriedades da Devedora ou exigir investimentos adicionais para reparar e proteger suas propriedades contra tais riscos. Condições climáticas extremas podem impactar o faturamentos dos locatários da Devedora ao diminuir o tráfego ou dificultar o acesso aos empreendimentos da Devedora, o que poderá afetar adversamente as receitas da Devedora e causar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

43. A transição para uma economia de baixo carbono e as medidas de mitigação relacionadas às mudanças climáticas têm potencial disruptivo em relação a modelos de negócios e estratégias de investimento atualmente vigentes

A introdução de regulamentações mais rígidas relacionadas à eficiência energética, redução de emissões de gases de efeito estufa e outras políticas ambientais podem exigir investimentos significativos em atualizações e melhorias nos empreendimentos da Devedora para atender a novos padrões e requisitos.

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

Fatores de Risco

Essa tendência, caso se confirme, poderá aumentar os custos operacionais e de capital da Devedora.

A crescente conscientização sobre as mudanças climáticas e a pressão pública por ações sustentáveis podem eventualmente levar a uma deterioração da reputação da Devedora se ela for percebida como não engajada ou responsável em relação aos impactos ambientais de suas atividades. A imagem negativa nesse aspecto pode prejudicar a Devedora na atração de locatários, investidores e consumidores, comprometendo a rentabilidade dos empreendimentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

4.3. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre 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 Securitizadora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora e da Devedora e o preço dos CRI

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

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

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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. Nesses casos, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI

5. 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, trazendo eventual prejuízo aos Titulares dos CRI.

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e 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 certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fontes

Slide 8: (i) Relatório Anual 2022 da Multiplan disponível em: <https://mte-relatorio-sustentabilidade.s3.amazonaws.com/index.html>, páginas 6, 7 e 10; (ii) Relatório de Resultados 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 5, página 10, página 59 "Portfólio de Ativos", linha "Total Portfólio, página 34, soma do percentual referente às ABLs dos segmentos de Serviços, Alimentação e Artigos Diversos no 2T23, página 36 "Custo de ocupação"; (iii) Reunião Pública 2022, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/f3d31d45-0287-49c6-e4f1-fb1c03fb4e19?origin=1>, Slide 6.; (iv) Site de RI da Companhia, disponível em: <https://ri.multiplan.com.br/sobre-multiplan/pilares-estrategicos/>. Seção ""Pilares Estratégicos"". Abas ""Visão de Longo Prazo"" e ""Portfólio de Shopping Centers Líder do Brasil"; (v) Reunião Pública de 2022, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/f3d31d45-0287-49c6-e4f1-fb1c03fb4e19?origin=1>, slide 6. Colunas ""Melhores shoppings"" e "Visão de desenvolvedor"".

Slide 9: (i) "Site de RI da Companhia na seção ""Pilares Estratégicos"". Aba ""Administração Experiente"", disponível em: <https://ri.multiplan.com.br/sobre-multiplan/pilares-estrategicos/>; Fonte 2 - Relatório de Resultados do 2T23 da Multiplan, disponível em: ER 2Q23_PORT (mziq.com), página 5. "; (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1>, Aba "Resultado/Income Statement" - linha 53. Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>; (iii) Relatório de Resultados do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 49 tabela "Indicadores Financeiro", linha "Dívida Líquida/Valor Justo"; (iv) Site de RI da Companhia, disponível em: <https://ri.multiplan.com.br/ferramentas-de-analise/como-montar-o-modelo-da-multiplan/>, seção "Como montar o modelo da Multiplan". Aba "Principais receitas operacionais"; (v) Relatório de Resultados do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1> (página 30 - tabela); Fonte 2 - Relatório de Resultados 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 5 (6000 lojas), página 23 item "Rating Afirmado: AAA(bra)", página 48. e página 49 item "Alavancagem em 1.40x, menor nível em 11 anos". Informações quanto às "76 atividades" foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias.

Slide 10: Apresentação da Companhia de julho de 2023, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/6637fda2-bedd-b01e-4ab0-ddc2845b3297?origin=1>, slide 4 "Líderes e ganhando market share", item "Participação da Multiplan no Brasil"; (ii) Planilha de Fundamentos (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1>) do 2T23 da Multiplan, aba ""Indicadores/Indicators"", linha 27, ano 2022. Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>; (iii) Censo Brasileiro de Shopping Centers 2022 e 2023; (iv) Reportagem shopping centers/censo disponível em: <https://revistashoppingcenters.com.br/capa/shopping-centers-censo/>. Fonte 3 - Relatório Anual 2022 da Multiplan disponível em: <https://mte-relatorio-sustentabilidade.s3.amazonaws.com/index.html> (página 10); (v) Relatório de Resultados 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1> (página 5); (vi) Relatório Anual 2022 da Multiplan disponível em: <https://mte-relatorio-sustentabilidade.s3.amazonaws.com/index.html> (página 7). Fonte 3 - Panorama IBGE número de municípios no Brasil, disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>. Informações do IBGE sobre vendas por ABL (Brasil) fornecidas pela Companhia com base em documento interno somente para associados.

Slide 11: (i) "Multiplan Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (página 49); Fonte 2 - Allos (Peer 1), disponível em planilha de fundamentos 2T23: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/bc8f170c-9044-b328-a7b7-e79cd65769de?origin=1>; Fonte 3 - Planilha de Fundamentos do 2T23 (Iguatemi Peer 2) Arquivo=NXrkAxLV8VVpwMzS7cp3/g==&linguagem=pt"). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fontes

Slide 12: Apresentação da Companhia de julho de 2023, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/6637fda2-bedd-b01e-4ab0-ddc2845b3297?origin=1>, slide 21 "Receitas diversificadas"; (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (aba ""Portfólio""). Informações sobre receitas diversificadas foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias.

Slide 13: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 60. Disponível também no Site da Multiplan, na aba Portfólio de Empreendimentos: <https://ri.multiplan.com.br/sobre-multiplan/portfolio-de-empreendimentos/>. Informações de diversificação da ABL foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias.

Slide 14: (i) Apresentação da Multiplan do 3T21, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/ba5b9103-4f63-8f87-ecc0-ab1a49332fd8?origin=1> (página 13). (ii) Disponível também em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (Planilha de Fundamentos 2T23). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>; (iii) Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 35 "Indicadores Operacionais", item "Taxa de ocupação". Disponível também em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (Planilha de Fundamentos Multiplan).

Slide 15: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 6 "Crescimento sobre crescimento", "Vendas trimestrais dos lojistas (R\$)" e "Vendas dos lojistas em julho" e Planilha de Fundamentos (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1>) do 2T23 da Multiplan, números preliminares de vendas para o mês de jul/23, com base no desempenho de vendas dos primeiros 25 dias do mês. Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

Slide 16: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 38 "Evolução da receita de locação (R\$)" e "Abertura da receita de locação % - 2t23".

Slide 17: Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (linha 16, aba "Resultado/Income Statement"), linha 40, aba "Resultado/Income Statement" e linhas 48, 51, 57, 63, 65, 69, subtraindo linha 10, aba "Resultado/Income Statement"). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

Slide 18: Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (linhas 46, 47, 52, 53); Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

Slide 19: (i) "Relatório de Resultados 2T20, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/8f56a0be-2a5e-1c78-9011-35d2e5caa4ac?origin=1> (página 20); (ii) Relatório de Resultados 3T21, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/561e4c69-b347-a15a-c116-42ffd438ce1d?origin=1> (página 51)"; (iii) Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 51. Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (Resultado/Income Statement linha 46). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Slide 20: Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (linhas 16, 40, 46, 52 e 58, aba "Resultado/Income Statement" e colunas "BW" em diante). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

Slide 21: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 49, "Resultados Financeiros" item "Alavancagem em 1.40x, menor nível em 11 anos., página 49, "Resultados Financeiros" tabela "Indicadores Financeiros" e página 48, "Resultados Financeiros" gráfico "Cronograma de amortização da dívida bruta em 30/jun/23 (R\$)"; (ii) "Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2023 da Multiplan, página 46 e Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 49, ""Resultados Financeiros"" tabela ""Indicadores Financeiros". Fonte 2 - ITR 2T23 da Multiplan: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/17a2b60d-4983-8fd5-35a7-3aff0528ba22?origin=1>;

Slide 22: (i) Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1>, página 48, "Resultados Financeiros" item "Endividamento e Disponibilidades", subitem "queda de 15,3% na dívida bruta" e página 48, "Resultados Financeiros" gráfico "Spread do custo da dívida sobre a Selic (p.b.)" e "Custo médio da dívida bruta (%a.a); (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1> (linhas 48,51,57,63,65 e 69 da Aba "balanço/balance sheet"); Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

Slide 23: (i) Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7> (Na aba "Balanço/Balance Sheet", somar as contas "Empréstimos e Financiamentos", "Obrigações e aquisições de bens" e "Debêntures", tanto do PASSIVO CIRCULANTE quanto do PASSIVO NÃO CIRCULANTE. Depois, subtrair esse resultado da conta "Disponibilidade e valores equivalentes", localizada no ATIVO CIRCULANTE. Pegar o resultado dessa operação e dividir pelo EBITDA consolidado dos últimos 12 meses, localizado na aba "Resultado/Income Statement"; (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7> (aba "Resultado/Income Statement", linha 52. Para calcular a despesa financeira líquida, é preciso somar as linhas "Despesas Financeiras" e "Receitas Financeiras", localizadas na mesma aba, respectivamente nas linhas 29 e 30. Lembrando que tanto o EBITDA quanto a despesa financeira líquida estão para 12 meses). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

Slide 24: (i) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7> (aba "Balanço/Balance Sheet" somar as contas "Empréstimos e Financiamentos", "Obrigações e aquisições de bens" e "Debêntures", tanto do PASSIVO CIRCULANTE quanto do PASSIVO NÃO CIRCULANTE. Depois, subtrair esse resultado da conta "Disponibilidade e valores equivalentes", localizada no ATIVO CIRCULANTE. Pegar o resultado dessa operação e dividir pelo EBITDA consolidado dos últimos 12 meses, localizado na aba "Resultado/Income Statement); (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7> (SOMAR as células: BQ29, BR29, BS29, BT29, BQ30, BR30, BS30 e BT30 e SOMAR as células: BC29, BD29, BE29, BF29, BC30, BD30, BE30, BF30). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>.

Slide 25: (i) "ITR 2T23 da Multiplan, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/17a2b60d-4983-8fd5-35a7-3aff0528ba22?origin=1> (notas 12 e 15. A partir da página 53); (ii) Planilha de Fundamentos 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7> (aba ""Portfólio""). Planilha disponível também no site da Companhia: <https://ri.multiplan.com.br/planilhas/>; (iii) Formulário de Referência da Multiplan 2022, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/ca745779-5a6a-c38d-d854-6b1e3c9ce5e3?origin=1> (item 2.1.); (iv) Relatório de resultados do 2T23, disponível em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cff1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=13> (página 49).

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