

## PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 66ª EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA



### CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 94  
CNPJ nº 41.811.375/0001-19 | NIRE 35.305.7653-5  
Rua Professor Atilio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO



### BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Sociedade Anônima Fechada  
CNPJ nº 13.220.493/0001-17 | NIRE 35.300.444.094  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

NO MONTANTE TOTAL DE

# R\$ 72.600.000,00

(setenta e dois milhões e seiscentos mil reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRSCCCR2I25

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRSCCCR2I23

Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRSCCCR2I81

Código ISIN dos CRI 4ª Série: BRSCCCR2I99

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRUPRI/2023/685, realizado em 21 de dezembro de 2023  
Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRUPRI/2023/686, realizado em 21 de dezembro de 2023  
Registro da Oferta dos CRI 3ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRUPRI/2023/687, realizado em 21 de dezembro de 2023  
Registro da Oferta dos CRI 4ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRUPRI/2023/688, realizado em 21 de dezembro de 2023

A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder" ou "Devedora" ou "Banco BR Partners") e a ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de Nova Lima, estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, Sala 1.402, Vale do Sereno, CEP 24.006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 ("One Corporate", quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), estão realizando uma oferta pública de distribuição de 72.600 (setenta e dois mil e seiscentos) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em 4 (quatro) séries ("CRI", da 66ª emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de dezembro de 2023 ("Data de Emissão dos CRI") o valor total de R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo que valor total dos CRI da primeira série ("CRI 1ª Série"), o valor total dos CRI da segunda série ("CRI 2ª Série"), o valor total dos CRI da terceira série ("CRI 3ª Série") e o valor total dos CRI da quarta série ("CRI 4ª Série") serão definidos conforme demanda pelos CRI de cada série, apurado em Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 66ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo BR Partners Banco de Investimento S.A.", celebrado em 27 de novembro de 2023 e posteriormente aditado ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário"), a qual contou com a participação das seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-78 ("XP Investimentos") e BANCO BTG PACTUAL S. A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, inscrita no CNPJ sob o nº 30.308.294/0001-45 ("BTG Pactual") ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"). Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pela emissão privada de 242 (duzentas e quarenta e duas) letras financeiras subordinadas, em 4 (quatro) séries, da Devedora, subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI ("Créditos Imobiliários" e "Letras Financeiras Subordinadas", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Emissão Privada, em 4 (quatro) Séries, de Letras Financeiras Subordinadas do BR Partners Banco de Investimento S.A." celebrado entre a Emissora e a Devedora em 27 de novembro de 2023 e posteriormente aditado ("Instrumento de Emissão"), representadas por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a serem emitidas pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931").

O prazo de vencimento dos CRI será de 3.289 (três mil, duzentos e oitenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 23 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas hipóteses de liquidação do patrimônio separado e resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, CRI 2ª Série e CRI 3ª Série não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI 4ª Série (inclusive) até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 5 deste Prospecto.

Os CRI serão remunerados da seguinte forma: (i) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-group", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 1ª Série"); (ii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, correspondentes a 109,57% (cento e nove inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 2ª Série"); (iii) sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,3848% (onze inteiros e três mil, oitocentos e quarenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série"); e (iv) sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,3908% (seis inteiros e três mil, novecentos e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 4ª Série"), quando denominado em conjunto com Remuneração dos CRI 1ª Série, Remuneração dos CRI 2ª Série e Remuneração dos CRI 3ª Série, a "Remuneração dos CRI". A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 10 deste Prospecto.

Não serão constituídas garantias, reais ou pessoais, sobre as Letras Financeiras Subordinadas e os CRI. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, realizado pelos Coordenadores em conjunto com a Devedora e a Emissora, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo que não foi admitido a participação de investidores que sejam considerados pessoas vinculadas.

A Emissora instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430") e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sendo os Créditos Imobiliários destacados do patrimônio da Emissora e destinados especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo regime fiduciário.

Os CRI foram depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

OS INVESTIDORES DEVEM LER OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA HOLDING (CONTROLADORA DA DEVEDORA) E A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO INDICADOS NAS PÁGINAS 22 A 44 DESTES PROSPECTOS.

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS LETRAS FINANCEIRAS SUBORDINADAS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS NEM DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 50 DESTES PROSPECTOS. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES.



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO



PINHEIRONETO  
ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 21 de dezembro de 2023.



## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve Descrição da Oferta .....	2
2.2. Apresentação da Emissora .....	2
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização .....	3
2.4. Identificação do Público-Alvo .....	4
2.5. Valor Total da Oferta .....	4
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>16</b>
3.1. Destinação de Recursos pela Emissora .....	17
3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos .....	17
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado .....	20
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas .....	21
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato .....	21
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>22</b>
a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência .....	23
(i) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI .....	23
(ii) 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 Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI .....	23
(iii) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI .....	24
(iv) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Subordinadas .....	24
(v) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI .....	24
b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito .....	24
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 .....	25

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 .....	25
e)	riscos da Oferta .....	25
(i)	Falta de liquidez dos CRI. ....	25
(ii)	Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados .....	25
(iii)	A subscrição e integralização das Letras Financeiras Subordinadas, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas no Instrumento de Emissão e no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar .....	26
(iv)	As Letras Financeiras Subordinadas e os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado .....	26
(v)	Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário .....	26
(vi)	Risco de pagamento das Despesas pela Devedora .....	26
(vii)	Risco de Distribuição Parcial e de desconsideração do Documento de Aceitação da Oferta e Ordem de Investimento .....	27
(viii)	Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores .....	27
(ix)	Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários .....	28
(x)	Quórum de deliberação em Assembleia Especial .....	28
(xi)	Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas .....	28
(xii)	Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Holding e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora, do Formulário de Referência da Holding e das Demonstrações Financeiras da Devedora e da Holding .....	28
(xiii)	Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Devedora e da Securitizadora .....	29
(xiv)	Ausência de Classificação de Risco .....	29
(xv)	o Coordenador Líder e a Devedora são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses .....	29
(xvi)	Risco decorrente da Ausência de Garantias nas Letras Financeiras Subordinadas e nos CRI .....	29
(xvii)	As obrigações da Devedora sob as Letras Financeiras Subordinadas estão subordinadas às demais obrigações perante os credores da Devedora a certas obrigações estatutárias brasileiras .....	30
(xviii)	A Devedora pode emitir dívida adicional ou outros instrumentos que podem ser classificados como seniores ou pari passu com as Letras Financeiras Subordinadas ...	30
(xix)	O direito de crédito das Letras Financeiras Subordinadas pode ser extinto .....	30
(xx)	Risco referente à ausência de auditoria jurídica referente à Devedora e à Emissora ....	31
(xxi)	Os Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que os respectivos imóveis estão registrados .....	31

(xxii)	Risco em Função de Registro Automático.....	31
(xxiii)	Riscos relacionados à Tributação dos CRI.....	32
(xxiv)	Risco acerca dos atos societários relacionados à Oferta.....	32
(xxv)	Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM.....	32
(xxvi)	Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.....	32
(xxvii)	Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.....	32
f)	riscos relacionados à Emissora.....	33
(i)	Risco relacionado à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.....	33
(ii)	Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Securitizadora no âmbito da Oferta.....	33
(iii)	Risco relacionado aos incentivos fiscais para aquisição de CRI.....	33
(iv)	Risco relacionado a importância de uma equipe qualificada.....	33
(v)	Risco relacionado a exigência de registro da CVM.....	34
(vi)	Risco relacionado ao crescimento da Emissora e seu capital.....	34
(vii)	Risco relacionado a fornecedores da Emissora.....	34
(viii)	Regulamentação do mercado de CRI.....	34
(ix)	Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.....	35
(x)	Outros Riscos Relacionados à Emissora.....	35
(I)	RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA.....	35
(i)	A desaceleração econômica global, incluindo em razão do aumento das taxas de juros mundiais, resultou e poderá resultar, em menor atividade comercial e afetar a qualidade dos balanços das empresas. Em decorrência do cenário atual, que pode se prolongar, clientes da Holding e suas controladas podem deixar de contratar produtos da Holding e de suas controladas, ou não honrar com pagamentos de produtos e serviços já contratados, o que pode ter um impacto adverso relevante sobre as operações e a situação financeira da Holding e de suas controladas.....	35
(ii)	A capacidade da Devedora de manter seus profissionais é fundamental para seu sucesso, e sua capacidade de crescer e continuar a competir de forma eficaz pode depender da sua habilidade de atrair novos profissionais-chave.....	36
(iii)	As receitas das linhas de negócio de Investment Banking, Mercado de Capitais, Treasury Sales & Structuring e Investimentos da Devedora podem sofrer efeitos adversos, na hipótese de condições econômicas ou de mercado adversas.....	37
(iv)	O desempenho econômico da Devedora depende da capacidade de seus profissionais de avaliar e tomar decisões corretas com relação aos investimentos a serem realizados.....	37
(v)	Por realizar investimentos em companhias fechadas, a área de investimentos da Devedora pode ter dificuldades no processo de alienação de seus investimentos.....	38
(vi)	A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e podem ser afetadas adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.....	38
(vii)	A redução das classificações de crédito (ratings) da Holding e suas controladas pode prejudicar sua liquidez e sua competitividade, bem como aumentar seus custos de captação.....	39





(viii)	Decisões desfavoráveis em processos judiciais, arbitrais e administrativos dos quais a Holding, suas controladas ou administradores são ou possam ser partes, podem gerar efeitos adversos no resultado da Holding.....	40
(II)	<b>RISCOS MACROECONÔMICOS .....</b>	<b>40</b>
(i)	Inflação .....	40
(ii)	Política Monetária.....	41
(iii)	Ambiente Macroeconômico Internacional .....	41
(iv)	Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários .....	42
(v)	Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora .....	42
(vi)	Efeitos dos mercados internacionais .....	42
(vii)	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 Emissora e da Devedora .....	43
(viii)	A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.....	43
(ix)	Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.....	43
(x)	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.....	44

## **5. CRONOGRAMADA OFERTA ..... 45**

## **6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 ..... 48**

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA..... 50**

7.1.	Eventuais restrições à transferência dos CRI .....	51
7.2.	Inadequação do Investimento .....	51
7.3.	Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	51
7.4.	Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	52

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA..... 53**

8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	54
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	54
8.3.	Autorizações Societárias necessárias à Oferta .....	54
8.4.	Regime de Distribuição .....	54



8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação da taxa final .....	55
8.6.	Formador de Mercado .....	57
8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização .....	57
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento .....	57

## **9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO..... 58**

9.1.	Possibilidade de Acrescentar, Remover ou Substituir os Créditos Imobiliários .....	59
9.2.	Reforços de Créditos e Outras Garantias .....	59
9.3.	Instrumentos Derivativos .....	59
9.4.	Política de Investimento .....	59

## **10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS..... 60**

10.1.	Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios .....	61
10.2.	Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.....	64
10.3.	Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os calores mobiliários ofertados.....	64
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito .....	64
10.5.	Procedimentos de Cobrança e Pagamento .....	64
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo. ....	64
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.....	64
10.8.	Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	65
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	65
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: .....	66
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários .....	67

## **11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES ..... 68**

11.1.	Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora,
-------	--



- devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização. .... 69
- 11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN ..... 69

## **12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA ..... 70**

- 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios ..... 71
- 12.2. Nome da Devedora ou do Obrigado Responsável pelo Pagamento ou pela Liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos Ativos que Compõem o Patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos Direitos Creditórios Sujeitos ao Regime Fiduciário que Lastreiam a Operação; Tipo Societário e Características Gerais de seu Negócio; Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos; Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas. .... 71
- 12.3. Em se tratando de Devedores ou Coobrigados Responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, Demonstrações Financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por Auditor Independente Registrado na CVM, referentes ao último exercício social. .... 71
- 12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado. .... 72
- 12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios. .... 75
- 12.5.1. Histórico da Devedora ..... 75
- 12.5.2. Descrição das principais atividades desenvolvidas pela Devedora e suas controladas ..... 76
- 12.5.3. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora ..... 78
- 12.5.4. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora .... 78



12.5.5.	Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: (a) nome; (b) nacionalidade; (c) CPF/CNPJ; (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; (f) percentual detido em relação ao total do capital social; (g) se participa de acordo de acionistas; (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador; (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; (j) data da última alteração .....	78
12.5.6.	Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando: .....	79
12.5.7.	Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo .....	80
12.5.8.	Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Devedora e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: .....	82
12.5.9.	Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: .....	83
12.5.10.	Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: .....	83
<b>13.</b>	<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>84</b>
<b>14.</b>	<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS .....</b>	<b>87</b>
14.1.	Condições do Contrato de Distribuição .....	88
14.2.	Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	89
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>90</b>
15.1.	Último formulário de referência entregue pela Securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas; .....	91
15.2.	Informações financeiras trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses findos em 31 de setembro de 2023, 31 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido no endereço <a href="https://www.canalsecuritizadora.com.br/downloads_fc">https://www.canalsecuritizadora.com.br/downloads_fc</a> .....	91





15.3.	Informações financeiras trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses findos em 31 de setembro de 2023, 31 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes da Devedora, podendo ser obtido no endereço <a href="https://ri.brpartners.com.br/informacoes-publicas/outros-veiculos-financeiros/">https://ri.brpartners.com.br/informacoes-publicas/outros-veiculos-financeiros/</a> .....	91
15.4.	Estatuto Social da Emissora e Ata da Emissora que deliberou a Emissão, conforme Anexo I deste Prospecto. ....	91
15.5.	Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo II deste Prospecto. ....	91
15.6.	Termo de Securitização e 1º e 2º aditamentos ao Termo de Securitização, conforme Anexo III deste Prospecto. ....	91
15.7.	Escritura de Emissão de CCI e 1º e 2º aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, conforme Anexo IV deste Prospecto. ....	91
15.8.	Instrumento de Emissão e 1º e 2º aditamentos ao Instrumento de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto. ....	91
15.9.	Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado, para fins do disposto no item artigo 27, inciso i, alínea “c” da Resolução CVM 160, conforme Anexo VI deste Prospecto. ....	92
15.10.	Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, conforme Anexo VII deste Prospecto. ....	92
15.11.	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, conforme Anexo VIII deste Prospecto. ....	92

## **16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS ..... 93**

16.1.	Emissora.....	94
16.2.	Coordenadores.....	94
16.3.	Assessores Legais .....	94
16.4.	Agente Fiduciário.....	94
16.6.	Instituição Custodiante .....	94
16.7.	Banco Liquidante e Escriturador dos CRI .....	95

## **17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ..... 96**

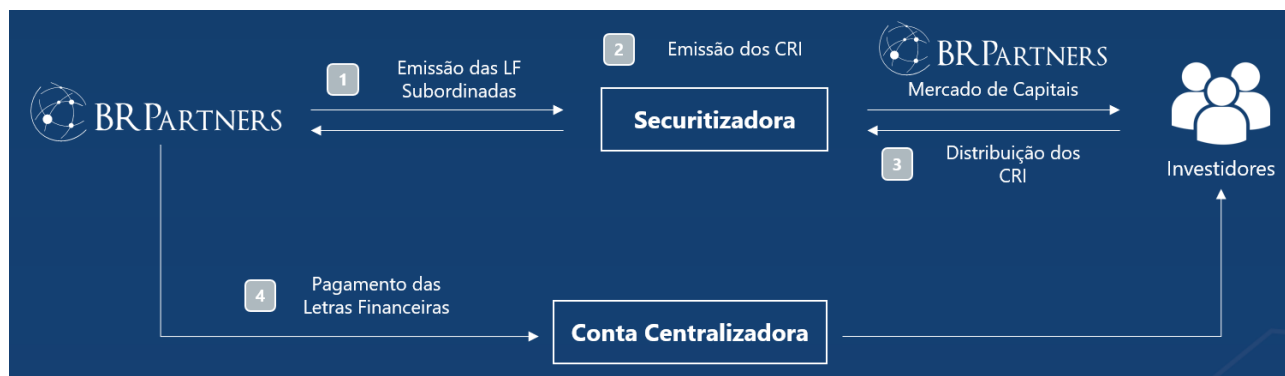
<b>ANEXOS</b>		<b>102</b>
<b>ANEXO I</b>	- Estatuto Social da Securitizadora e Ato da Securitizadora que deliberou a Emissão .....	103
<b>ANEXO II</b>	- Estatuto Social da Devedora .....	209
<b>ANEXO III</b>	- Termo de Securitização e 1º e 2º Aditamento ao Termo de Securitização .....	226
<b>ANEXO IV</b>	- Escritura de Emissão de CCI e 1º e 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI .....	451
<b>ANEXO V</b>	- Instrumento de Emissão e 1º e 2º Aditamento ao Instrumento de Emissão .....	534
<b>ANEXO VI</b>	- Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado.....	709
<b>ANEXO VII</b>	- Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 .....	715
<b>ANEXO VIII</b>	- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160 .....	722



## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**



## 2.1 Breve Descrição da Oferta



- (1) Por meio do Instrumento de Emissão, a Devedora emitirá as Letras Financeiras Subordinadas, a serem subscritas integralmente pela Emissora.
- (2) A Emissora vinculará os créditos imobiliários decorrentes das Letras Financeiras Subordinadas aos CRI.
- (3) A Emissora realizará a emissão dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.
- (4) Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160. A distribuição pública dos CRI foi coordenada pelos Coordenadores, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 66ª emissão, em 4 (quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”), com a participação dos Participantes Especiais (em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão antes da obtenção do registro da Oferta (“**Termos de Adesão**”).
- (5) Os investidores subscrevem e integralizam os CRI na Data de Integralização e com os recursos decorrentes da integralização dos CRI a Emissora paga o valor de integralização das Letras Financeiras Subordinadas em favor da Devedora.
- (6) A Devedora realiza o pagamento da amortização e remuneração das Letras Financeiras Subordinadas em conta corrente do Patrimônio Separado em favor da Emissora, que é utilizado para o pagamento da amortização e remuneração dos CRI aos Investidores.
- (7) Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para a destinação de recursos indicada no item 3.2, na página 17 deste Prospecto.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

## 2.2. Apresentação da Emissora

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Fundada em 2021, a Canal Companhia de Securitização é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas em:

- aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de

- recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- emissão, distribuição e colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;
- realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;
- realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
- prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;
- realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
- participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

### 2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Letras Financeiras Subordinadas, foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e foram objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e foram depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

Adicionalmente, para fins do parágrafo único do artigo 6º do Anexo I, do *Código de Ofertas Públicas*, em vigor desde 02 de janeiro de 2023 (**“Código ANBIMA”**), e de acordo com as o artigo 4º das *Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05*, de 6 de maio de 2021, a Emissora destaca que os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Imóvel comercial e lajes corporativas”, considerando que os recursos serão destinados ao pagamento de aluguéis e despesas incorridas na reforma de determinados imóveis comerciais, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados





nas Letras Financeiras Subordinadas, que se enquadram na categoria “Outros”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “f” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

#### 2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI foram distribuídos publicamente:

- (1) aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”); (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais (“**Investidor Profissional**”); e
- (2) aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“**Investidor Qualificado**” e em conjunto com o Investidor Profissional, os “**Investidores**”).

#### 2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo R\$ 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentos mil reais) referente ao CRI 1ª Série, R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) referente ao CRI 2ª Série, R\$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais) referente ao CRI 3ª Série e R\$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais) referente ao CRI 4ª Série.

A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”) e que o valor total dos CRI seja necessariamente um múltiplo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Diante da hipótese acima, os Investidores, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação, podiam condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI inicialmente ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo dos CRI e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, observado o Montante Mínimo.

Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, o Instrumento de Emissão e o Termo de Securitização serão retificados por meio de aditamento. As respectivas partes se obrigaram a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Securitizadora ou aprovação pelos Titulares dos CRI em assembleia especial.



## 2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Oferta, possuem as seguintes características abaixo indicadas:

- (a) **Valor Nominal Unitário dos CRI.** O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (b) **Quantidade de CRI.** Serão emitidos 72.600 (setenta e dois mil e seiscentos) CRI, sendo 19.500 (dezenove mil) CRI 1ª Série, 10.500 (dez mil e quinhentos) CRI 2ª Série, 20.400 (vinte mil e quatrocentos) CRI 3ª Série e 22.200 (vinte e dois mil e duzentos) CRI 4ª Série.
- (c) **Opção de Lote Adicional.** Não há previsão de Opção de Lote Adicional.
- (d) **Código ISIN dos CRI 1ª Série:** BRCASCCRI265.  
**Código ISIN dos CRI 2ª Série:** BRCASCCRI273.  
**Código ISIN dos CRI 3ª Série:** BRCASCCRI281.  
**Código ISIN dos CRI 4ª Série:** BRCASCCRI299.
- (e) **Classificação de Risco.** A Emissão não contará com classificação de risco.
- (f) **Data de Emissão.** Os CRI serão emitidos em 22 de dezembro de 2023.
- (g) **Prazo e Data de Vencimento.** O prazo de vencimento dos CRI será de 3.289 (três mil, duzentos e oitenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 23 de dezembro de 2032 (**"Data de Vencimento dos CRI"**), ressalvadas hipóteses de liquidação do patrimônio separado e resgate antecipado da totalidade dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto.
- (h) **Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão.** Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário aos Investidores, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, podendo somente haver negociação entre investidores qualificados, nos termos do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
- (i) **Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – Índices e Forma de Cálculo.** O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série não serão atualizados monetariamente.

O Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (**"IPCA"**), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (**"IBGE"**), desde a primeira Data de Integralização dos CRI 4ª Série (inclusive) até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) (**"Atualização Monetária"**), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série, conforme o caso (**"Valor Nominal Unitário Atualizado"**), com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C =** Fator acumulado das variações mensais do índice utilizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\left( \frac{dup}{dut} \right)}$$

Onde:

**n** = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = Número índice do IPCA divulgado no mês que antecede a respectiva Data de Aniversário, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização dos CRI 4ª Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA utilizado, sendo “dup” um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a última e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. Para a Data de Aniversário de 22 de janeiro de 2024 considera-se 19 dias.

Observações:

- o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- considera-se “Data de Aniversário” todo dia 22 (vinte e dois) de cada mês ou, caso não seja Dia Útil, o Dia Útil subsequente (“**Data de Aniversário**”);
- o fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\left( \frac{dup}{dut} \right)}$$

- produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

**Remuneração dos CRI 1ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”) acrescida de sobretaxa de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:



**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator de Juros** = Fator de juros composto pelo spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

**Fator DI** = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

**Fator Spread** = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

**Fator DI:**

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Sendo que:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas para os juros remuneratórios do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI 1ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;

**k** = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro; e

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem “k”, utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3.

$$\text{Fator Spread} = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

**Spread** = 1,00 (um inteiro).





**DP** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI 1ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

**Observações:**

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (f) para a aplicação de DI<sub>k</sub> será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 25, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 21 pela B3, pressupondo-se que os dias 21, 22, 23 e 24 sejam Dias Úteis; e

**Remuneração dos CRI 2ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 109,57% (cento e nove inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 2ª Série**”). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

Sendo que:

**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator de Juros** = Fator de juros composto pelo spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = Fator DI$$



**FatorDI** = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k \times p)$$

Sendo que:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas para os juros remuneratórios do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI 2ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;

**k** = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

**p** = 109,57%

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem “k”, utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3.

#### **Observações:**

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão **(1 + TDI<sub>k</sub>)** é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários **(1 + TDI<sub>k</sub>)**, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (f) para a aplicação de DI<sub>k</sub> será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 25, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 21 pela B3, pressupondo-se que os dias 21, 22, 23 e 24 sejam Dias Úteis; e



**Remuneração dos CRI 3ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,3848% (onze inteiros e três mil, oitocentos e quarenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 3ª Série**”). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator de Juros** = Fator de juros composto, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left( \frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

**Taxa:** 11,3848;

**DP** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, ou da Data de Pagamento dos CRI 3ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento dos CRI 3ª Série, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

**Remuneração dos CRI 4ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 4ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,3908% (seis inteiros e três mil, novecentos e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 4ª Série**”, quando denominado em conjunto com Remuneração dos CRI 1ª Série, Remuneração dos CRI 2ª Série e Remuneração dos CRI 3ª Série a “**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI 4ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI 4ª Série, devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator de Juros** = Fator de juros composto, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left( \frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

**Taxa:** 6,3908.

**DP** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 4ª Série, ou da Data de Pagamento dos CRI 4ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento dos CRI 4ª Série, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

#### Indisponibilidade da Taxa DI

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal.

Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras 1ª Série, Letras Financeiras 2ª Série e Letras Financeiras 3ª Série ou dos CRI 1ª Série, CRI 2ª Série e CRI 3ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras 1ª Série, Letras Financeiras 2ª Série e Letras Financeiras 3ª Série previstas neste Instrumento de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia mencionada acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras 1ª Série, Letras Financeiras 2ª Série e Letras Financeiras 3ª Série previstas no Instrumento de Emissão.

Caso, na assembleia prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Letras Financeiras 1ª Série, Letras Financeiras 2ª Série e Letras Financeiras 3ª Série entre a Devedora e os titulares dos CRI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de remuneração das Letras Financeiras Subordinadas a última Taxa DI divulgada oficialmente.

- (j) **Pagamento da Remuneração – Periodicidade e Data de Pagamentos.** Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga sempre nas datas indicadas abaixo (“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”).





Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	Tai
25/06/2024	0,0000%
24/12/2024	0,0000%
24/06/2025	0,0000%
23/12/2025	0,0000%
23/06/2026	0,0000%
23/12/2026	0,0000%
23/06/2027	0,0000%
23/12/2027	0,0000%
23/06/2028	0,0000%
26/12/2028	0,0000%
25/06/2029	0,0000%
26/12/2029	0,0000%
25/06/2030	0,0000%
24/12/2030	0,0000%
24/06/2031	0,0000%
23/12/2031	0,0000%
23/06/2032	0,0000%
23/12/2032	100,0000%

- (k) **Repactuação Programada.** Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
- (l) **Amortização – Existência, Datas e Condições.** Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento do CRI ("**Amortização Programada dos CRI**").
- (m) **Hipóteses de liquidação antecipada dos CRI.** Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado ("**Resgate Antecipado dos CRI**"), na hipótese de Opção de Recompra ou Resgate Antecipado das Letras Financeiras Subordinadas. **Para mais informações sobre as hipóteses do Resgate Antecipado dos CRI veja a Seção 10.9, na página 65 deste Prospecto.**
- (n) **Garantias – Tipo, Forma e Descrição.** Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e sobre as Letras Financeiras Subordinadas.
- (o) **Lastro.** Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Letras Financeiras Subordinadas, emitidas pela Devedora e subscritas pela Emissora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 60 deste Prospecto.**
- (p) **Existência ou Não de Patrimônio Separado.** Nos termos previstos na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado, sendo que os direitos objeto de regime fiduciário constituem patrimônio separado da Emissora, não se confundindo com o seu patrimônio comum, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI.

- (i) **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.** A critério dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (**"Eventos de Inadimplemento da Emissora"**): (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora; (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento; (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo das Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental, Legislação de Proteção Social e/ou da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (**"Lei Geral de Proteção de Dados"**); (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial. O procedimento para liquidação do Patrimônio Separado está previsto no Termo de Securitização.

#### (q) Tratamento Tributário

##### *Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil*

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (**"Lei nº 11.033"**), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.



Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota 15%, de acordo com o artigo 3º da Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015, exceção feita aos bancos, cuja alíquota voltou a ser de 20% a partir de 1º de março de 2020, por força do artigo 32 da Emenda Constitucional n.º 103, de 12 de novembro de 2019. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a”, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1988.

### ***Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior***

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

### ***IOF/Câmbio***

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos



recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### **IOF/Títulos**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

- (r) **Outros Direitos, Vantagens e Restrições.** Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo (“**Assembleia Especial**”).

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i) alterações (i) da Remuneração dos CRI; (ii) da Data de Vencimento dos CRI; (iii) dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e Remuneração dos CRI; (iv) de cláusulas relacionadas ao Resgate Antecipado dos CRI; (v) dos quóruns previstos no Termo de Securitização; (vi) dos Eventos de Inadimplemento da Emissora; dependerão da aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; e
- (ii) as demais deliberações serão tomadas, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, em primeira ou segunda convocação, desde que observados os quóruns de instalação.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.





### **3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS**



### 3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos obtidos com a integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Letras Financeiras Subordinadas, observado que será descontado do valor a ser pago à Devedora a título de aquisição das Letras Financeiras Subordinadas o montante necessário para composição do Fundo de Despesas, para o pagamento do valor das despesas *flat* relacionadas à Oferta, o qual já contempla o montante devido pela Devedora aos Coordenadores, a título de comissionamento, nos termos do Contrato de Distribuição, montante este a ser pago diretamente pela Emissora aos Coordenadores, por conta e ordem da Devedora.

### 3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a integralização das Letras Financeiras Subordinadas serão destinados diretamente pela Devedora para ("**Destinação dos Recursos**"):

- (i) o pagamento de aluguéis ainda não incorridos pela Devedora referentes aos imóveis indicados na tabela 1 abaixo ("**Imóveis Locação**"), previstos nos contratos de locação indicados na tabela 1 abaixo ("**Contratos de Locação**"), observado o cronograma indicativo descrito na tabela 2 abaixo ("**Destinação Futura**");
- (ii) o reembolso de pagamentos de aluguéis incorridos pela Devedora referentes ao período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta, dos Imóveis Locação, previstos nos Contrato de Locação ("**Custos e Despesas Reembolso Locação**"); e
- (iii) o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora, referentes ao período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao encerramento da Oferta, diretamente atinentes à reforma de sua unidade de negócios localizada no Imóvel descrito na tabela 3 abaixo ("**Imóvel Obras**") e, quando denominado em conjunto com os Imóveis Locação, os "**Imóveis**" e "**Custos e Despesas Reembolso Obras**" e, quando denominado em conjunto com os Custos e Despesas Reembolso Locação, os "**Custos e Despesas Reembolso**", respectivamente).



**Tabela 1 – Locação Futura e Locação Reembolso**

Imóvel	Endereço	Matriculas e RGI Competente	Data de assinatura	Prazo final	Locador	Locatário	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à presente Emissão (R\$)	Volume estimado de recursos a serem alocados a cada imóvel conforme cronograma semestral indicado na Tabela 2	Percentual dos recursos destinados à presente Emissão (%)
Edifício Spazio Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.355 - 25º andar	167.733 do 4º RGI de São Paulo - SP	01/12/2010	30/11/2025	Tabapuã Investimentos e Participações Ltda.	BR Partners Banco de Investimento S.A.	Sim	Não	4.906.635,61	2.586.235,61	6,9%
Edifício Spazio Faria Lima	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.355 - 26º andar	181.929 e 181.930 do 4º RGI de São Paulo - SP	01/01/2015	31/12/2024	Fozpraia Brasil Participações e Empreendimentos - EIRELI	BR Partners Banco de Investimento S.A.	Sim	Não	3.035.948,48	1.048.108,48	4,3%
Edifício Adalmiro Dellape Baptista (B32)	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732 - 28º andar	201.738 do 4º RGI de São Paulo - SP	24/09/2021	23/09/2031	FLPP - Faria Lima Properties S.A.	BR Partners Banco de Investimento S.A.	Sim	Não	63.178.146,18	46.559.489,65	88,8%

**Tabela 2 – Cronograma Indicativo Locação Futura**

	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2026	30/06/2027	31/12/2027	30/06/2028	31/12/2028	30/06/2029	31/12/2029	30/06/2030	31/12/2030	30/06/2031	31/12/2031
Volume Estimado Total	TOTAL																
(R\$) (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)	R\$ (%)
	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	1º Semestre 2027	2º Semestre 2027	1º Semestre 2028	2º Semestre 2028	1º Semestre 2029	2º Semestre 2029	1º Semestre 2030	2º Semestre 2030	1º Semestre 2031	2º Semestre 2031
50.193.833,73	636.426,51	3.878.965,08	3.980.284,02	3.550.303,04	3.529.020,73	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	2.988.676,35	1.743.394,54
100,0%	1,3%	7,7%	7,9%	7,1%	7,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	3,5%

**Tabela 3 – Imóveis Custos e Despesas Reembolso**

Imóvel	Endereço	Matriculas e RGI Competente	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Uso dos recursos destinados à presente Emissão (R\$)	Percentual dos recursos destinados à presente Emissão (%)
B32	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732 - 28º andar	201.738 do 4º RGI de São Paulo - SP	Sim	Não	8.691.785,91	100%



Para fins de comprovação dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou previamente à divulgação deste Prospecto ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R\$ 20.835.507,60 (vinte milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e sete reais e sessenta centavos), conforme listadas nos **Anexo V** do Instrumento de Emissão.

A porcentagem destinada para cada locação, indicada no cronograma indicativo previsto na tabela 2 acima, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, devendo ser objeto de aditamento ao Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização, previamente a efetiva destinação, de forma a prever o novo percentual para cada locação, o qual, a respectivas partes se comprometeram a celebrar.

O cronograma indicativo previsto na tabela 2 acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação no respectivo cronograma, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Instrumento de Emissão ou o Termo de Securitização.

A Devedora encaminhará para o Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento das Letras Financeiras, até a Data de Vencimento das Letras Financeiras ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento das Letras Financeiras), relatório no formato constante do Anexo VI do Instrumento de Emissão, devidamente assinado por um de seus representante legais ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada locação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação. Adicionalmente, a Devedora enviará no mesmo prazo, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, os documentos comprobatórios da Destinação Futura (notas fiscais, notas de débito, comprovantes de pagamento, aditamento aos contratos de locação, conforme aplicável) ("**Documentos Comprobatórios**").

A Devedora declarou no Instrumento de Emissão, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Com base no disposto acima, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo VIII do Termo de Securitização, certificando que nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

As locadoras dos imóveis, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora não estão sujeitas à mesma limitação prevista na cláusula acima, e, portanto, podem ter cedido a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram destinadas para os Imóveis:

- (i) os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor **não** considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro;
- (ii) os termos dos Contratos de Locação estão especificados na tabela 1 acima, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis vinculados a cada Contrato de Locação, e a equiparação entre despesa e lastro;



- (iii) as Letras Financeiras Subordinadas representam créditos imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro;
- (iv) os Contratos de Locação referente aos Custos e Despesas Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI previamente à divulgação deste Prospecto;
- (v) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;
- (vi) a Devedora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo IX do Termo de Securitização, certificando que as locatárias dos Contratos de Locação não são do mesmo grupo econômico da Devedora; e
- (vii) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, devendo envidar seus melhores esforços para obter outros documentos que possam comprovar a integralidade e a correção e exatidão das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Devedora será responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras Subordinadas, bem como declara que os documentos encaminhados são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Letras Financeiras Subordinadas.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

### **3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado**

Não aplicável.





- 3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas

Não aplicável.

- 3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato

Não aplicável.



## 4. FATORES DE RISCO

---



O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, sobre a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, 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.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo, mas sem limitação:

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

**(i) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI**

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, que não contam com nenhum tipo de garantia ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos das Letras Financeiras Subordinadas, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(ii) 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 Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos 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 Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Instrumento de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Caso ocorra o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá ser afetada negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(iii) 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 dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituídos em favor dos titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, 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 e, consequentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, consequentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(iv) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Subordinadas**

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

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(v) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI**

Caso seja verificado **(i)** a insolvência da Emissora, **(ii)** pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; ou **(iii)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Emissora perante os respectivos titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

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

**(i) Risco da originação e formalização do lastro dos CRI**

O lastro dos CRI é composto pelas Letras Financeiras Subordinadas. Falhas ou erros na elaboração e formalização do Instrumento de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI. Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de letras financeiras e aos CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Letras Financeiras Subordinadas como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

- 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 Letras Financeiras Subordinadas.

- 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, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Letras Financeiras Subordinadas.

- e) riscos da Oferta**

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

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

- (ii) Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados**

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta 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, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60, junto **(a)** a Investidores Profissionais e Qualificados, a qualquer momento; e **(b)** ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160, sem prejuízo do disposto no





artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Sendo assim, os investidores 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 investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(iii) A subscrição e integralização das Letras Financeiras Subordinadas, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas no Instrumento de Emissão e no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar**

O pagamento do valor da integralização das Letras Financeiras Subordinadas somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Instrumento de Emissão. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, bem como do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definida no Contrato de Distribuição. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(iv) As Letras Financeiras Subordinadas e os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado**

As Letras Financeiras Subordinadas e, consequentemente os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado. Nesse sentido, caso ocorra algum inadimplemento pecuniário ou não pecuniário da Devedora, reorganizações societárias, ou ainda falência e/ou recuperação judicial da Devedora, dentre outras hipóteses de vencimento antecipado usualmente utilizadas em operações de securitização de créditos, os Investidores serão negativamente impactados, uma vez que serão obrigados a manter o seu investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(v) Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário**

Conforme descrito na página 26 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI caso seja exercido pela Devedora a Opção de Recompra das Letras Financeiras Subordinadas ou o Resgate Antecipado das Letras Financeiras Subordinadas. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, podendo resultar em prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(vi) Risco de pagamento das Despesas pela Devedora**

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, diretamente ou através do Fundo de 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.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(vii) Risco de Distribuição Parcial e de desconsideração do Documento de Aceitação da Oferta e Ordem de Investimento**

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o montante de CRI efetivamente colocado seja múltiplo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

O Investidor poderá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo dos CRI e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta ou da captação integral prevista, observado o Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Na hipótese de (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima, ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima, os respectivos CRI serão cancelados e, automaticamente, os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento.

Nessa hipótese, o Investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(viii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos titulares dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os CRI, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.



**(ix) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”) e da Lei nº 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, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos 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 e, consequentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(x) Quórum de deliberação em Assembleia Especial**

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação e por maioria dos presentes em segunda convocação, nas respectivas Assembleias Especiais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da página 28 deste Prospecto e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xi) Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas**

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os ativos financeiros passíveis de investimento pela Emissora junto às instituições autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI. Para fins deste Prospecto, “**Aplicações Financeiras Permitidas**” são os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xii) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Holding e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora, do Formulário de Referência da Holding e das Demonstrações Financeiras da Devedora e da Holding**

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Holding não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade,



consistência, suficiência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Holding, tampouco sobre as Demonstrações Financeiras da Holding e da Devedora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Holding 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 Holding e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xiii) Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Devedora e da Securitizadora**

O Código ANBIMA prevê entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Securitizadora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Securitizadora constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Securitizadora constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Securitizadora quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Securitizadora quando de sua decisão de investimento.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xiv) Ausência de Classificação de Risco**

Os CRI objeto da Oferta não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Prospecto. Nesse sentido, o retorno efetivo do investimento nos CRI poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento do investimento.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xv) o Coordenador Líder e a Devedora são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses**

A **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, atua na qualidade de devedora das Letras Financeiras e coordenador líder da Oferta, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Não se pode garantir que esteja conduzindo a Oferta de forma imparcial, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xvi) Risco decorrente da Ausência de Garantias nas Letras Financeiras Subordinadas e nos CRI**





As Letras Financeiras Subordinadas e os CRI não contam com qualquer garantia, com exceção da constituição do regime fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Letras Financeiras Subordinadas a Emissora não terá nenhuma garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Assim, caso a Devedora não pague o valor devido das Letras Financeiras Subordinadas, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada, o que pode gerar um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xvii) As obrigações da Devedora sob as Letras Financeiras Subordinadas estão subordinadas às demais obrigações perante os credores da Devedora a certas obrigações estatutárias brasileiras**

O pagamento das Letras Financeiras Subordinadas está subordinado ao pagamento dos demais passivos da Devedora, com exceção do pagamento dos elementos que compõem o Capital Principal e o Capital Complementar, na hipótese de dissolução da Devedora. O Capital Principal da Devedora é composto basicamente pelas ações emitidas pela Devedora e o Capital Complementar é composto pelos instrumentos perpétuos autorizados pelo BACEN a compor o Capital Complementar da Devedora.

De acordo com a legislação brasileira, as obrigações da Devedora sob as Letras Financeiras Subordinadas também estarão subordinadas a certas preferências estatutárias. Em caso de liquidação da Devedora, certos créditos, tais como créditos salariais e previdenciários de seus empregados (até o valor equivalente a 150 salários mínimos), créditos decorrentes de operações garantidas por garantias reais (hipotecas, penhores etc.), bem como os impostos e custas e custas judiciais, terão preferência sobre qualquer outra reclamação, incluindo as das Letras Financeiras Subordinadas.

Assim, considerando que os CRI possuem lastro exclusivamente nas Letras Financeiras Subordinadas, o retorno do investimento realizado nos CRI está sujeito ao risco aqui descrito.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xviii) A Devedora pode emitir dívida adicional ou outros instrumentos que podem ser classificados como seniores ou pari passu com as Letras Financeiras Subordinadas**

Não há restrição quanto ao montante de dívida ou instrumentos que a Devedora pode emitir que tenham classificação sênior ou pari passu com as Letras Financeiras Subordinadas. A emissão de tais instrumentos podem reduzir o valor recuperável pelos investidores dos CRI em caso de falência ou insolvência da Devedora.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xix) O direito de crédito das Letras Financeiras Subordinadas pode ser extinto**

Nos termos da Resolução do CMN nº 4.955 de 21 de outubro de 2021 (“**Resolução CMN 4.955**”) e Anexo 2 da Resolução BCB nº 122 de 2 de agosto de 2021 (“**Resolução BCB 122**”), as Letras Financeiras Subordinadas serão extintas em valor no mínimo correspondente ao saldo computado no Nível II do capital da Devedora, nas seguintes condições:

- (i) divulgação pela Devedora, na forma estabelecida pelo BACEN, de que seu Capital Principal está em patamar inferior a 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do montante ativos ponderados pelo risco (“**RWA**”), apurado na forma estabelecida pela regulamentação específica, ou por outra que vier a lhe suceder, (salvo nas hipóteses de revisão ou de republicação de documentos que tenham sido utilizados pela instituição emitente como base para a divulgação da proporção entre o Capital Principal e o montante RWA);
- (ii) assinatura de compromisso de aporte para a instituição emitente, caso se configure a exceção



prevista no caput do art. 28 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio 2000, conforme alterada ("**Lei Complementar nº 101**"), que admite a utilização de recursos públicos para socorrer instituições do Sistema Financeiro Nacional mediante lei específica;

- (iii) decretação, pelo BACEN, de regime de administração especial temporária ou de intervenção da Devedora; ou
- (iv) determinação, pelo BACEN, segundo critérios estabelecidos em regulamento específico editado pelo CMN.

A decisão do BACEN se dará quando considerar a medida necessária para viabilizar a continuidade da Devedora e, ao mesmo tempo, para mitigar riscos relevantes para o regular funcionamento do sistema financeiro ou do sistema de pagamentos. Nos termos do artigo 26 da Resolução CMN 4.955, caracterizam risco à continuidade da instituição o descumprimento de determinação do BACEN para aumentar os montantes de Patrimônio de Referência, de Nível I ou de Capital Principal e, simultaneamente, a apuração de ao menos uma das seguintes situações: (i) deterioração material: (a) do valor e da liquidez de seus ativos; (b) do seu estado de solvência; ou (c) da sua credibilidade, caracterizada por redução significativa do volume de captações; e (ii) elevação do risco de inadimplência da qual resulte o acionamento dos mecanismos de garantia e das salvaguardas das câmaras e dos prestadores de serviços de compensação e liquidação, na forma da legislação específica do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB). Ainda nos termos do artigo 26 da Resolução CMN 4.955, caracteriza risco relevante ao regular funcionamento do sistema financeiro a possibilidade de descontinuidade da instituição ensejar: (i) comprometimento das operações de outras instituições ou segmentos relevantes do mercado que possa gerar incerteza quanto à solidez do sistema financeiro ou do sistema de pagamentos; ou (ii) prejuízo significativo à oferta, em níveis adequados, de serviço considerado essencial ao sistema financeiro ou do sistema de pagamentos.

Na hipótese aqui prevista, os Titulares dos CRI terão prejuízos, tendo em vista que o pagamento dos CRI depende integralmente do pagamento das Letras Financeiras Subordinadas.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xx) Risco referente à ausência de auditoria jurídica referente à Devedora e à Emissora**

Não foi realizada auditoria jurídica da Devedora e da Emissora, sendo realizado exclusivamente a análise dos documentos societários que comprovam os poderes e autorizações da Devedora, da Emissora e do Agente Fiduciário. Eventuais contingências da Devedora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Dessa forma, não se pode conferir a segurança desejada com relação a ausência de contingências envolvendo a Emissora e a Devedora, o que pode ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xxi) Os Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que os respectivos imóveis estão registrados**

Na Data de Emissão dos CRI, nem todos os Contratos de Locação se encontram averbados nos cartórios de registro geral de imóveis. Nesta hipótese, caso ocorra a venda de quaisquer um dos imóveis objeto dos Contratos de Locação, o novo adquirente não estará obrigado a respeitar o prazo e condições da referida locação, podendo ainda tal contrato ser rescindido, o que poderá impactar negativamente na comprovação da destinação de recursos pela Devedora.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(xxii) 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, e do artigo 27 da Resolução CVM 160, 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.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

#### **(xxiii) Riscos relacionados à Tributação dos CRI**

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, 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, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Assim sendo, os titulares dos CRI poderão ter que arcar com novos tributos e/ou alteração da alíquota de tributos já existem que, conseqüentemente, poderão afetar o valor líquido de suas remunerações.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

#### **(xxiv) Risco acerca dos atos societários relacionados à Oferta**

Falhas na elaboração e formalização dos atos societários relacionados à Emissão, de acordo com a legislação aplicável e no registro deles na junta comercial competente, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar prejuízo aos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

#### **(xxv) Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM**

A CVM poderá, nos termos previstos na Resolução CVM 160, revogar ou cancelar a presente Oferta, afetando assim a emissão dos CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

#### **(xxvi) Riscos de Formalização do Lastro da Emissão**

Falhas na constituição ou formalização do Instrumento de Emissão, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

#### **(xxvii) Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**



Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**f) riscos relacionados à Emissora**

**(i) Risco relacionado à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora**

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, podendo gerar prejuízos aos mesmos.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(ii) Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Securitizadora no âmbito da Oferta**

O Código ANBIMA, em seu artigo 9º, inciso III, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes nos Prospectos. No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Securitizadora acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Securitizadora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Securitizadora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Securitizadora constantes deste Prospecto Definitivo e/ou do Formulário de Referência da Securitizadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Securitizadora.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(iii) Risco relacionado aos incentivos fiscais para aquisição de CRI**

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando a capacidade financeira da Emissora, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(iv) Risco relacionado a importância de uma equipe qualificada.**



A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(v) Risco relacionado a exigência de registro da CVM.**

Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensão ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e, consequentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(vi) Risco relacionado ao crescimento da Emissora e seu capital.**

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Caso a Emissora não consiga obter capital, poderá ser afetada sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(vii) Risco relacionado a fornecedores da Emissora**

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(viii) Regulamentação do mercado de CRI**





A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo afetar a capacidade da Emissora de gerar resultados, o que poderia impactar as atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

#### **(ix) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI**

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o escriturador dos CRI, o Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares 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 de Titulares dos CRI pelos 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.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

#### **(x) Outros Riscos Relacionados à Emissora**

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

#### **(I) riscos relacionados à Devedora**

*Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora, ou seja, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Instrumento de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.*

*Esclareceremos que os fatores de risco abaixo indicados foram elaborados com base no Formulário de Referência da **BR Advisory Partners Participações S.A.**, controladora da Devedora ("**Holding**"), e, por ser uma holding, os riscos indicados no subitem (a) do item 4.1 do Formulário de Referência da Holding, referem-se aos riscos a que estão sujeitos a Holding, suas controladas e coligadas, de modo consolidado e, por este motivo, os riscos referentes às controladas e coligadas, incluindo a Devedora, são os mesmos riscos identificados para a Holding.*

- (i) A desaceleração econômica global, incluindo em razão do aumento das taxas de juros mundiais, resultou e poderá resultar, em menor atividade comercial e afetar a qualidade dos balanços das empresas. Em decorrência do cenário atual, que pode se prolongar, clientes da Holding e suas controladas podem deixar de contratar produtos da Holding e de suas controladas, ou não honrar com pagamentos de produtos e serviços já contratados, o que pode ter um impacto adverso relevante sobre as operações e a situação financeira da Holding e de suas controladas.**





Os fundamentos macroeconômicos criam certo impacto no desempenho das unidades de negócios da Holding e suas controladas, principalmente na forma de:

- redução repentina e significativa no valor de mercado de ativos em que a Holding, através de suas controladas, detém grandes posições de negociação e investimento, tais como de renda fixa, câmbio, commodities e títulos e valores mobiliários, os quais também sofrem com alto grau de volatilidade;
- redução na demanda e nas receitas de serviços de Investment Banking, em parte devido à queda acentuada no número e tamanho de ofertas públicas, de fusões e aquisições (M&A), taxa de consultoria, taxa de subscrição e outros serviços financeiros;
- aumento relevante dos riscos associados ao mercado de dívidas corporativas, incluindo aqueles resultantes do aumento na inadimplência, nas renegociações de contratos de dívida existentes e em eventuais alegações de força maior, podendo majorar as provisões de perdas, fazendo com que as perdas com empréstimos excedam os valores provisionados, e impactar a proporção de empréstimos em atraso em relação ao total de empréstimos concedidos pela Holding e suas controladas, com particular impacto em negócios de empréstimos corporativos;
- restrições de liquidez e acesso reduzido a financiamento nos mercados local e internacional;
- aumento do custo e/ou diminuição da eficácia de operações de derivativos de hedge;
- aumentos significativos nas chamadas de margem em contratos de derivativos;
- rebaixamentos de classificação de risco de crédito (rating) dos clientes das controladas da Holding, com deterioração de crédito e inadimplência em muitos setores, incluindo relativos aos setores aéreos, hoteleiros e atacadistas, levando os devedores a situações de inadimplemento técnico por quebras de *covenants*;
- reduções no ativo sob gestão, como resultado do menor apetite de clientes para risco, com um impacto correspondente nas taxas que podemos cobrar de nossos clientes, muitas vezes baseadas no valor da carteira, desse modo, impactando negativamente o resultado de umas das áreas de atuação de negócio da Holding denominada “investimentos”; e
- restrições a certas atividades de negócios que possam impactar a Holding, suas controladas e seus funcionários, fornecedores, clientes, clientes de contrapartes e outros parceiros de negócios, afetando assim suas operações e a capacidade de seus clientes de realizar negócios e cumprir suas obrigações as controladas da Holding.

A ocorrência de quaisquer dos fatores acima poderá impactar a Holding de forma adversa e relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(ii) A capacidade da Devedora de manter seus profissionais é fundamental para seu sucesso, e sua capacidade de crescer e continuar a competir de forma eficaz pode depender da sua habilidade de atrair novos profissionais-chave**

Os profissionais da Devedora são fundamentais para o desenvolvimento de seus negócios, e o sucesso da Devedora (incluindo sua capacidade de competir de forma eficaz em seus negócios) é extremamente dependente dos esforços da alta administração, e de seus colaboradores e empregados. Consequentemente, o crescimento e sucesso futuro da Devedora dependem em amplo grau da sua capacidade de manter e motivar tais administradores e profissionais e de contratar, manter e motivar, de forma estratégica, novos talentos profissionais. A Devedora pode não ser bem-sucedida em seus esforços de contratar, manter e motivar os profissionais pretendidos para atuar em suas controladas. A habilidade da Devedora de atrair, reter



e motivar tais indivíduos depende da habilidade da Devedora de oferecer incentivos e oportunidades atraentes.

Os incentivos que a Devedora fornece ou oferece para estas pessoas podem não ser eficazes para atrair, manter e motivar estas pessoas, especialmente em um cenário de queda de performance da Devedora. Caso a Devedora não consiga manter ou atrair tais profissionais qualificados, seus negócios, operações e situação financeira podem ser adversamente impactados.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(iii) As receitas das linhas de negócio de Investment Banking, Mercado de Capitais, Treasury Sales & Structuring e Investimentos da Devedora podem sofrer efeitos adversos, na hipótese de condições econômicas ou de mercado adversas**

Condições financeiras ou econômicas desfavoráveis, tanto no Brasil quanto no exterior, podem reduzir a quantidade e o volume das operações nas quais a Devedora atua (i) como coordenador líder e/ou coordenador na emissão de títulos e valores mobiliários (*underwriting*), (ii) na consultoria em fusões e aquisições (M&A), (iii) no mercado de capitais, entre outros serviços.

Por exemplo, a receita da Holding está diretamente relacionada ao volume e valor das transações nas quais estamos envolvidos. Durante períodos de mercado com condições econômicas desfavoráveis, o volume e o valor das operações de M&A podem diminuir, reduzindo assim a demanda por serviços de consultoria de M&A prestados pela Devedora.

Condições econômicas e de mercado desfavoráveis ou incertas podem ser causadas por: (i) redução no crescimento econômico, nos negócios ou na confiança do investidor ou das empresas que contratam a Devedora e suas controladas; (ii) limitação da disponibilidade ou aumento do custo de crédito e de capital; (iii) aumentos da inflação, taxas de juros, volatilidade da taxa de câmbio, juros moratórios ou do preço de commodities básicas; (iv) eclosões de hostilidades ou outra instabilidade geopolítica; (v) eclosões de surtos de doenças transmissíveis em escala global; (vi) escândalos corporativos, políticos ou de outra natureza que reduzam a confiança do investidor nos mercados de capitais; ou (vii) por uma combinação desses ou de outros fatores.

As receitas de *Investment Banking* e Mercado de Capitais, auferidas através de remuneração pela prestação de serviços de consultoria financeira e comissões pela atuação de coordenador em distribuição de valores mobiliários, respectivamente, são diretamente relacionadas ao número e ao volume das operações nas quais a Devedora participa, podendo ser adversamente afetadas por uma retração contínua do mercado. Especificamente, os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados pela redução significativa da quantidade ou do volume das ofertas coordenadas.

Historicamente, as taxas de crescimento do PIB afetam o volume de empréstimos no Brasil, já que o crescimento se traduz em um aumento na distribuição de renda e no aumento do consumo. O crescimento significativo no PIB do Brasil de 2008 a 2010 correspondeu a um aumento médio no volume de empréstimos para o setor bancário brasileiro. A partir de 2011, no entanto, o PIB brasileiro estagnou-se, transformando-se em uma prolongada recessão. Em 2021, o PIB brasileiro cresceu 16,5% comparado a 2020. No ano de 2022, já foi visto novamente uma estagnação do crescimento econômico brasileiro, com o PIB variando positivamente apenas 2,9% em relação ao ano de 2021.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(iv) O desempenho econômico da Devedora depende da capacidade de seus profissionais de avaliar e tomar decisões corretas com relação aos investimentos a serem realizados.**

Existe pouca informação disponível ao público sobre companhias fechadas e a área de investimentos é obrigada a confiar na capacidade de seus profissionais para obter informações adequadas para avaliar os



retornos em potencial oriundos do investimento nessas companhias. Caso os profissionais não sejam capazes de coletar todas as informações relevantes sobre essas companhias, a área de investimentos pode deixar de tomar uma decisão de investimento bem-informada e como consequência, perder recursos da Devedora e de terceiros investidores, além de diminuir os recursos percebidos a título de taxa de performance.

Além disso, é necessário um tempo substancial para identificar, negociar e consumir oportunidades atrativas de investimentos, bem como estruturar os fundos para que esses investimentos sejam concretizados. Esses fatores podem afetar os retornos dos investimentos proprietários realizados pela Devedora nos fundos estruturados e geridos pela área de investimentos, bem como as receitas com taxas de gestão e performance que a área recebe por seus serviços.

Adicionalmente, faz parte da estratégia da área de investimentos adquirir posições societárias em sociedades de pequeno e médio porte. A área de Investimentos pode ter dificuldade em identificar alvos atrativos para aquisição, ou pode ser incapaz de adquirir os negócios ou ativos desejados em condições econômicas aceitáveis. A Devedora pode também ser incapaz de realizar investimentos se os seus esforços não forem bem-sucedidos para atrair investidores para os fundos dedicados a esse tipo de investimento.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior.

**(v) Por realizar investimentos em companhias fechadas, a área de investimentos da Devedora pode ter dificuldades no processo de alienação de seus investimentos.**

Em razão de seus investimentos abrangerem aquisição de valores mobiliários não negociados em bolsa, o processo de alienação poderá levar vários anos e os valores obtidos podem ser desfavoráveis. Em certas situações de mercado, tais como em ocasiões de volatilidade ou de incerteza, a liquidez do mercado poderá sofrer redução e a área de investimentos da Devedora pode ficar incapacitada de vender alguns dos seus investimentos ou poderá ter que vendê-los a preços deprimidos, o que pode afetar adversamente seus resultados financeiros.

A capacidade da Devedora e de suas controladas de vender seus investimentos pode ser prejudicada pela tentativa de outros participantes do mercado de vender ativos similares ao mesmo tempo. Por conseguinte, a Devedora pode não ser capaz de realizar ganhos relacionados às participações societárias ou de receber taxas de gestão e/ou performance sobre os fundos de investimento em participações sob gestão de sua área de investimentos, e, conseqüentemente, podem ser adversamente afetadas. Ademais, quaisquer ganhos que a Devedora realize com a alienação de qualquer participação societária pode não ser suficiente para compensar quaisquer outros prejuízos que sofra.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(vi) A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e podem ser afetadas adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.**

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 – “**LGPD**”) entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto quanto aos seus artigos 52, 53 e 54, referentes às sanções administrativas, os quais entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, conforme definido pela Lei nº 14.010.

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de normas que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como prevê sanções administrativas que podem ser aplicadas em caso de descumprimento de suas disposições pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“**ANPD**”), responsável por elaborar diretrizes e garantir a observância da legislação.



Além das suas sanções administrativas, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas também na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, a Devedora pode estar sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às penalidades previstas na referida legislação, tais como: (i) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (ii) obrigação de divulgação de incidente; (iii) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (iv) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, em caso de reincidência; e (v) bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 por infração.

Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos por ela causados e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas controladas, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Devedora no mercado.

Ainda, incidentes de segurança da informação podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou das informações de seus clientes, colaboradores e terceiros e/ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, ou ainda, na divulgação de dados comerciais e/ou de outras informações sensíveis, o que pode afetar adversamente os resultados financeiros e a reputação da Devedora.

Desta forma, qualquer violação de segurança ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como o não cumprimento das normas de proteção de dados aplicáveis podem prejudicar a reputação da Devedora, expô-la a riscos e responsabilidades legais e sujeitá-la a publicidade negativa, interrompendo suas operações e prejudicando seus negócios.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(vii) A redução das classificações de crédito (ratings) da Holding e suas controladas pode prejudicar sua liquidez e sua competitividade, bem como aumentar seus custos de captação.**

Os custos de captação e o acesso ao mercado de capitais de dívida da Holding e suas controladas dependem de forma significativa de suas classificações de crédito (ratings). Essas classificações são atribuídas por agências privadas de classificação de crédito que podem reduzir ou retirar as classificações atribuídas a Holding e suas controladas ou, ainda, colocá-las sob observação (credit watch) com implicações negativas a qualquer tempo. Os ratings são também relevantes para a Holding e suas controladas quando concorre em certos mercados e quando realiza operações de longo prazo, inclusive de derivativos em mercado de balcão. Uma redução das classificações de crédito da Holding e suas controladas pode aumentar seus custos de captação de empréstimo e limitar seu acesso aos mercados de capitais. Isto, por sua vez, pode reduzir as receitas e prejudicar a liquidez da Holding e suas controladas.

A Holding e suas controladas não podem garantir que as agências de classificação de risco não rebaixarão suas classificações de crédito. Alterações nas circunstâncias, reais ou percebidas, podem resultar em alterações significativas nos ratings de crédito, o que, por sua vez, poderia afetar negativamente seus ganhos e liquidez.





A classificação atual do rating da Devedora que possui rating pelas agências Fitch Ratings e Moody's, no critério de nota de avaliação de risco doméstico é AA- (bra).

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

**(viii) Decisões desfavoráveis em processos judiciais, arbitrais e administrativos dos quais a Holding, suas controladas ou administradores são ou possam ser partes, podem gerar efeitos adversos no resultado da Holding.**

A Holding e suas controladas são e podem ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos de natureza tributária, criminal, cível e trabalhista, entre outros. Em razão disso, a Holding não pode garantir que as decisões em referidos processos serão favoráveis, nem que as perdas esperadas e provisionadas (quando houver provisionamento) serão iguais, superiores ou inferiores às decisões proferidas no encerramento destes processos, ou que os procedimentos internos atuais e as medidas de melhoria realizadas em suas rotinas impeçam a entrada de novas ações, e nem que a quantidade de novas entradas de processos, bem como os valores esperados de perda destes novos processos (e consequentemente, as despesas de provisão), se manterão no mesmo patamar (ou inferiores) que as divulgadas em seu histórico.

A Holding também não pode garantir que ex-clientes que tiveram o seu contrato encerrado, ou ex-funcionários próprios ou terceirizados que não atuem mais no quadro da Holding, não ingressem com processos cíveis ou trabalhistas.

Adicionalmente, a Holding não pode garantir que novos processos de quaisquer outras naturezas, judiciais ou administrativos, contra ele, suas controladas ou respectivos administradores não venham a surgir, o que poderá resultar em prejuízos financeiros e danos reputacionais, causando um efeito adverso relevante sobre os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Holding.

A ocorrência de condenações desfavoráveis à Holding, com valores de perda significativamente superiores aos provisionados, pode gerar efeito adverso relevante aos seus negócios e resultados financeiros.

Adicionalmente, processos judiciais, arbitrais e administrativos geram custos que afetam negativamente o resultado da Holding. Assim, um aumento significativo no volume de processos, também aumentaria o efeito adverso nos resultados da Holding.

Por fim, processos movidos em face de administradores exigem que tais administradores dispendam tempo e esforço nesses processos, e decisões desfavoráveis em processos movidos em face de administradores da Holding podem também vir a afetar sua imagem e negócios e impedir tais administradores de exercerem suas funções na Holding.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média.

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora podem ser encontrados no item 4.1 do Formulário de Referência da Holding, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), incorporado por referência a este Prospecto, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção "**15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos**", na página 90 deste Prospecto.

**(II) riscos macroeconômicos**

**(i) Inflação**

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





economia, entre outras. A aceleração da inflação costuma contribuir para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, podendo causar, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

## **(ii) Política Monetária**

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos tenderiam a se retrair e assim, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência tenderiam a aumentar. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

## **(iii) Ambiente Macroeconômico Internacional**

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como **(i)** oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; **(ii)** indisponibilidade de crédito; **(iii)** redução do consumo; **(iv)** desaceleração da economia; **(v)** instabilidade cambial; e **(vi)** pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, afetando sua capacidade financeira e conseqüentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Investidores.



**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(iv) Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar o 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, podendo gerar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(v) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora 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 Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora 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 Emissora e da Devedora, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(vi) 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, gerando prejuízo aos Investidores.



**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(vii) 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 Emissora e da Devedora**

A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem ter 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 podem incluir uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(viii) A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, 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 Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, podendo causar prejuízos aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

**(ix) 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 Emissora. 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 Emissora e a Devedora, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.



**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.

- (x) **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 resultará 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, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

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

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a 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 Emissora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI e a remuneração dos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor.





## 5. CRONOGRAMA DA OFERTA





A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado <sup>(2)</sup> Disponibilização do Prospecto Preliminar	28/11/2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	28/11/2023
3.	Início do Período de Reserva	04/12/2023
4.	Comunicado ao Mercado informando a atualização do Cronograma Nova divulgação do Prospecto Preliminar (com atualização do cronograma da Oferta e atendimento às exigências B3) Nova divulgação do Aviso ao Mercado (com atualização do cronograma da Oferta)	12/12/2023
5.	Encerramento do Período de Reserva	20/12/2023
6.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	20/12/2023
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início <sup>(3)</sup> Divulgação deste Prospecto Definitivo Procedimento de Alocação	21/12/2023
8.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI	22/12/2023
9.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	31/12/2023

<sup>(1)</sup> Todas 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 Emissora e dos Coordenadores.

<sup>(2)</sup> O aviso ao mercado da Oferta, disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”).

<sup>(3)</sup> O anúncio de início da Oferta, disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”).

<sup>(4)</sup> O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Definitivo, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto Definitivo; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. **Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.**



Adicionalmente, os Investidores devem observar os seguintes prazos e condições:

- (i) **Manifestação de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação.** Os Documentos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimentos direcionados aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na página 47 deste Prospecto.
- (ii) **Subscrição, integralização dos CRI.** Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, na Conta do Patrimônio Separado, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira data de integralização dos CRI, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI.
- (iii) **Distribuição junto ao público investidor em geral.** Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.
- (iv) **Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia firme.** Não há garantia firme.
- (v) **Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso.** Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide página 47 deste Prospecto.



## **6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2**



O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do “Anexo E” da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---





### 7.1. Eventuais restrições à transferência dos CRI

Os Investidores poderão vender os CRI no mercado secundário (i) aos Investidores, a qualquer momento; e (ii) para o público em geral, somente após 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.

### 7.2. Inadequação do Investimento

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; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. **Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto e dos Formulários de Referência da Emissora e da Holding (Controladora da Devedora), que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.**

### 7.3. Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a Emissora e/ou os Coordenadores, sempre em concordância com a Devedora, podem revogar ou modificar as condições da Oferta, sem a necessidade de aprovação prévia da CVM.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta comunicado ao mercado informando sobre a modificação (“**Anúncio de Retificação**”). Os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, serão diretamente comunicados pelos Coordenadores por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio (“**Período de Desistência da Oferta**”). Tais comunicações devem ser mantidas à disposição da CVM pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta.

Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores e os Participantes Especiais somente aceitarão novas ordens de investimento daqueles investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.



#### 7.4. Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM:

- (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e
- (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção do Prospecto será mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento da Oferta, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---



### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, sendo certo que as Condições Precedentes deverão ser atendidas e verificadas até a primeira Data de Integralização dos CRI. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “**14.1. Condições do Contrato de Distribuição**” na página 88 deste Prospecto.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Qualificados e aos Investidores Profissionais, inexistindo valores mínimo ou máximo de investimento.

### 8.3. Autorizações Societárias necessárias à Oferta

A celebração do Instrumento de Emissão e a realização da Oferta foram autorizadas com base no artigo 16, inciso §1, item (i), do estatuto social da Devedora, segundo o qual cabe aos diretores todas as matérias que, nos termos da legislação aplicável ou do Estatuto Social, não sejam de competência da assembleia geral, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica da Devedora para a celebração do Instrumento de Emissão ou para a emissão das Letras Financeiras Subordinadas.

A Oferta será realizada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Diretoria da Securitizadora, realizada em 27 de novembro de 2023, registrada na JUCESP em 01 de dezembro de 2023, sob o nº 1.232.045/23-8, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

### 8.4. Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Devedora, sendo certo que os Coordenadores assegurarão **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os investidores e os representantes dos Participantes Especiais e dos Coordenadores tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores.

A Devedora, a Securitizadora e os Coordenadores se responsabilizarão integralmente pelo conteúdo dos Prospectos, de forma a garantir a plena veracidade, completude, precisão e inexistência de omissões, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 160.





#### 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação da taxa final

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, realizado pelos Coordenadores, em conjunto com a Devedora, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para determinar **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras Subordinadas, ressalvado que qualquer uma das séries das Letras Financeiras Subordinadas poderia ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Letras Financeiras Subordinadas a ser alocada em cada série da emissão das Letras Financeiras Subordinadas; e **(iii)** a taxa final para a remuneração dos CRI 3ª Série e CRI 4ª Série, e, consequentemente, para a remuneração das Letras Financeiras 3ª Série e Letras Financeiras 4ª Série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes. (“**Procedimento de Bookbuilding**”), não sendo permitida a reserva por Investidor Pessoa Vinculada.

Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI 3ª Série e da Remuneração dos CRI 4ª Série são a sobretaxa (*spread*) de 1,00% (um por cento) aplicado sobre, respectivamente, (i) o contrato futuro de DI, divulgado pela B3 no Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Bookbuilding, com vencimento em 02 de janeiro de 2030; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), divulgado pela ANBIMA referente ao Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Bookbuilding, com vencimento em 15 de agosto de 2032.

Durante o período de 04/12/2023 a 20/12/2023 (“**Período de Reserva**”), ocorreu o procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta de pedidos de reserva para subscrição dos CRI, por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta (“**Documento de Aceitação da Oferta**”) e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio da apresentação pelos Investidores Profissionais às Instituições Participantes da Oferta interessados na subscrição dos CRI de ordens de investimento (“**Ordem de Investimento**”), observado os seguintes procedimentos e condições:

- (i)** cada um dos Investidores interessados efetuou o pedido de reserva perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta ou o envio da Ordem de Investimento durante o Período de Reserva. Os Participantes Especiais consolidaram os pedidos de reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviaram uma ordem de investimento consolidada para os Coordenadores. O Investidor pode efetuar um ou mais pedidos de reserva em apenas uma Instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;
- (ii)** o Investidor declarou obrigatoriamente no Documento de Aceitação da Oferta ou nas Ordens de Investimento que não é Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu pedido de reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;
- (iii)** na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos pelos Coordenadores excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, ocorrendo rateio operacionalizado de forma discricionária pelo Coordenador Líder;
- (iv)** a alocação dos CRI entre a(s) série(s) foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi deduzida da quantidade de CRI a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não foi definida quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries; e
- (v)** em 21 de dezembro de 2023 os Coordenadores ou os Participantes Especiais, conforme o caso, informaram os Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos aos Coordenadores ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Documento de Aceitação da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação.





Nos termos da Resolução da CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor **(i)** aceitou participar da Oferta, **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding*, **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta e **(iv)** se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

Para fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” são investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelos Coordenadores ou pelos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores ou Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores ou Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Os Coordenadores e os Participantes Especiais recomendaram aos Investidores interessados na formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou das ordens de investimento, conforme aplicável, que **(i)** lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, neste Prospecto Definitivo, especialmente as informações constantes na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora, respectivas notas explicativas, incluídos no Prospecto Definitivo, por referência; **(ii)** verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de formalizarem o seu Documento de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia de sua intenção de investimento; e **(iii)** entrassem em contato com os Coordenadores ou com o Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a formalização do Documento de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro nos Coordenadores ou no Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelos Coordenadores e pelos Participantes Especiais.

O prazo máximo de colocação dos CRI será até 31 de dezembro de 2023 (“**Prazo Máximo de Colocação**”).

Os CRI deverão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação e serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, de acordo com os procedimentos da B3.

### **Liquidação das ordens de investimento**

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, na conta corrente n.º 45.049-7, agência nº 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (“**Conta do Patrimônio Separado**”). Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde



a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (**“Preço de Integralização”**), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

#### **8.6. Formador de Mercado**

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Devedora e à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

#### **8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização**

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

#### **8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento**

Não haverá fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição e integralização dos CRI.



## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



#### **9.1. Possibilidade de Acrescentar, Remover ou Substituir os Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescentados, removidos ou substituídos.

#### **9.2. Reforços de Créditos e Outras Garantias**

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

#### **9.3. Instrumentos Derivativos**

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

#### **9.4. Política de Investimento**

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos visando a securitização de tais créditos por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com a constituição de patrimônio separado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de *rating* emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com plenitude o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.





## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Letras Financeiras Subordinadas, nos termos previstos no Instrumento de Emissão. As Letras Financeiras Subordinadas possuem as principais características:

<b>Instrumento</b>	<i>"Instrumento Particular de Emissão Privada, em 4 (quatro) séries, de Letras Financeiras Subordinadas do BR Partners Banco de Investimento S.A."</i> celebrado entre a Emissora e a Devedora em 27 de novembro de 2023 e posteriormente aditado.
<b>Devedora</b>	<b>BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.
<b>Credor</b>	<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (" <b>CNPJ</b> ") sob o nº 41.811.375/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001.
<b>Número de Séries</b>	4 (quatro) séries
<b>Quantidade e valor das Letras Financeiras Subordinadas</b>	Serão emitidas 242 (duzentas e quarenta e duas) Letras Financeiras Subordinadas, totalizando R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão das Letras Financeiras Subordinadas (conforme abaixo definida), sendo (i) 65 (sessenta e cinco) Letras Financeiras 1ª Série, totalizando R\$ 19.500.000 (dezenove milhões e quinhentos mil reais); (ii) 35 (trinta e cinco) Letras Financeiras 2ª Série, totalizando R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais); (iii) 68 (sessenta e oito) Letras Financeiras 3ª Série, totalizando R\$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais); (iv) 74 (setenta e quatro) Letras Financeiras 4ª Série, totalizando R\$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais).
<b>Data de Emissão</b>	22 de dezembro de 2023 (" <b>Data de Emissão das Letras Financeiras Subordinadas</b> ").
<b>Valor Nominal Unitário</b>	O valor nominal unitário de cada Letra Financeira Subordinada, na Data de Emissão, será de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (" <b>Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Subordinadas</b> ").
<b>Atualização Monetária</b>	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras 1ª Série, das Letras Financeiras 2ª Série e das Letras Financeiras 3ª Série não serão atualizados monetariamente.  O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras 4ª Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização das Letras Financeiras 4ª Série (inclusive) até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) (" <b>Atualização Monetária</b> "), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras 4ª Série, conforme o caso (" <b>Valor Nominal Unitário Atualizado</b> "). A Atualização Monetária será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 5 deste Prospecto.

<b>Remuneração das Letras Financeiras Subordinadas</b>	<p><b>Remuneração das Letras Financeiras 1ª Série:</b> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p><b>Remuneração das Letras Financeiras 2ª Série:</b> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 109,57% (cento e nove inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p><b>Remuneração das Letras Financeiras 3ª Série:</b> sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,3848% (onze inteiros e três mil, oitocentos e quarenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p><b>Remuneração das Letras Financeiras 4ª Série:</b> sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras 4ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,3908% (seis inteiros e três mil, novecentos e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas indicadas na página 10 do Prospecto.</p> <p>Ressalvada a hipótese de Opção de Recompra das Letras Financeiras Subordinadas ou o Resgate Antecipado das Letras Financeiras Subordinadas, conforme os termos previstos na página 65 deste Prospecto, a Remuneração das Letras Financeiras Subordinadas será paga mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série, ocorrendo o primeiro pagamento em 22 de junho de 2024 e o último, na Data de Vencimento das Letras Financeiras, nas datas previstas no Anexo II do Instrumento de Emissão (cada uma das datas, “<b>Data de Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Subordinadas</b>”).</p>
<b>Prazo de Vencimento das Letras Financeiras Subordinadas</b>	<p>Ressalvada a hipótese de Opção de Recompra das Letras Financeiras Subordinadas ou o Resgate Antecipado das Letras Financeiras Subordinadas, conforme os termos previstos na página 65 deste Prospecto, o prazo de vencimento das Letras Financeiras Subordinadas será de 3.288 (três mil, duzentos e oitenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de dezembro de 2032 (“<b>Data de Vencimento das Letras Financeiras Subordinadas</b>”).</p>
<b>Períodos de amortização</b>	<p>Ressalvada a hipótese de Opção de Recompra das Letras Financeiras Subordinadas ou o Resgate Antecipado das Letras Financeiras Subordinadas, o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Subordinadas será pago em parcela única, na Data de Vencimento das Letras Financeiras Subordinadas (cada uma das datas, “<b>Data da Amortização das Letras Financeiras Subordinadas</b>”, quando em conjunto com Data da Remuneração das Letras Financeiras Subordinadas, “<b>Data de Pagamento das Letras Financeiras Subordinadas</b>”).</p>

<b>Destinação de Recursos</b>	Os recursos captados pela Emissora serão utilizados para pagamento dos Custos e Despesas Reembolso, bem como o pagamento de aluguéis dos Imóveis Locação. <b>Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 17 deste Prospecto.</b>
<b>Garantias</b>	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Letras Financeiras Subordinadas.
<b>Subordinação</b>	<p>As Letras Financeiras Subordinadas contêm cláusula de subordinação, nos termos do artigo 40 da Lei nº 12.249 e dos artigos 12, 13, 20 e seguintes da Resolução CMN 4.955, de 21 de outubro de 2021, conforme em vigor (<b>“Resolução CVM 4.955”</b>).</p> <p>A Securitizadora, na qualidade de titular das Letras Financeiras Subordinadas se subordinará aos credores quirografários da Devedora e terá seu pagamento subordinado ao pagamento dos demais passivos da Devedora na hipótese de dissolução, judicial ou extrajudicial, da Devedora, com exceção do pagamento dos elementos que compõem o Capital Principal e o Capital Complementar. Para fins do presente Prospecto (i) <b>“Capital Principal”</b> significa o capital (ou instrumentos similares) emitido pela Devedora, que foi ou será autorizado pelo BACEN a ser qualificado como capital principal da Devedora, nos termos da Resolução CMN 4.955; e (ii) <b>“Capital Complementar”</b> significa instrumento perpétuo (ou instrumentos similares) emitidos pela Devedora, que foi ou será autorizado pelo BACEN a ser qualificado como capital complementar da Devedora nos termos da Resolução CMN 4.955.</p> <p>O Anexo I do Instrumento de Emissão contém as disposições referentes à subordinação das Letras Financeiras, as quais constam do núcleo de subordinação que integrará as Letras Financeiras, preparado nos termos dos artigos 12, 20 e seguintes da Resolução CMN 4.955 e Anexo 2 da Resolução BCB 122, de 2 de agosto de 2021 (<b>“Resolução BCB 122”</b> e <b>“Núcleo de Subordinação”</b>, respectivamente).</p>
<b>Extinção das Letras Financeiras Subordinadas</b>	Nos termos da Resolução CMN 4.955 e Anexo 2 da Resolução BCB 122, as Letras Financeiras Subordinadas serão extintas em valor no mínimo correspondente ao saldo computado no Nível II do capital da Devedora, nas seguintes condições: (i) divulgação pela Devedora, na forma estabelecida pelo BACEN, de que seu Capital Principal está em patamar inferior a 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do montante ativos ponderados pelo risco ( <b>“RWA”</b> ), apurado na forma estabelecida pela regulamentação específica, ou por outra que vier a lhe suceder, (salvo nas hipóteses de revisão ou de republicação de documentos que tenham sido utilizados pela instituição emitente como base para a divulgação da proporção entre o Capital Principal e o montante RWA); (ii) assinatura de compromisso de aporte para a instituição emitente, caso se configure a exceção prevista no caput do artigo 28 da Lei Complementar nº 101, que admite a utilização de recursos públicos para socorrer instituições do Sistema Financeiro Nacional mediante lei específica; (iii) decretação, pelo BACEN, de regime de administração especial temporária ou de intervenção da Devedora; ou (iv) determinação, pelo BACEN, segundo critérios estabelecidos em regulamento específico editado pelo CMN.



	A ocorrência das situações previstas acima não será considerada como evento de inadimplemento ou outro fator que gere a antecipação do vencimento de dívidas em qualquer negócio jurídico de que participe a Devedora.
<b>Demais Características</b>	As demais características das Letras Financeiras Subordinadas estão previstas no Instrumento de Emissão.

**10.2. Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.**

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

**10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.**

A Oferta conta com apenas um Devedor do valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

**10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito**

Não há nada para descrever sobre critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.

**10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento**

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Letras Financeiras Subordinadas, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

**10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.**

A Devedora emitiu as Letras Financeiras Subordinadas em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida emitidos pela Devedora.

**10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.**



Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

**10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.**

As hipóteses estão descritas na Seção “Principais Características da Oferta”, a partir da página 1 deste Prospecto.

**10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.**

A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nas hipóteses de Opção de Recompra das Letras Financeiras Subordinadas ou de Resgate Antecipado das Letras Financeiras Subordinadas, observado os termos e condições previstos abaixo (“**Resgate Antecipado dos CRI**”).

- Opção de Recompra das Letras Financeiras Subordinadas. Sujeito à aprovação prévia do Banco Central, a Devedora terá, a seu exclusivo critério, a partir do 5º (quinto) ano contado da Data de Emissão das Letras Financeiras Subordinadas, ou seja, de 22 de dezembro de 2028 (inclusive), a opção de recomprar as Letras Financeiras Subordinadas, pelo Valor de Recompra (conforme abaixo definido) (“**Opção de Recompra**”), sendo certo que, nos termos do artigo 10, § 4º, da Resolução CMN 5.007, a recompra pela Devedora das Letras Financeiras Subordinadas até o limite de 3% (três por cento) do valor contábil das letras financeiras emitidas pela Devedora com cláusula de subordinação e desde que respeitado o prazo acima, dispensa a necessidade de aprovação prévia pelo Banco Central.

O exercício da Opção de Recompra será realizado pela Devedora mediante a entrega de uma notificação prévia, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à Securitizadora.

As Letras Financeiras poderão ser recompradas pela Devedora, observado o disposto no Instrumento de Emissão, na Resolução CMN 5.007 e demais legislações aplicáveis, nas seguintes datas: 22 de dezembro de 2028, 22 de junho de 2029, 24 de dezembro de 2029, 24 de junho de 2030, 23 de dezembro de 2030, 23 de junho de 2031, 22 de dezembro de 2031, 22 de junho de 2032 e 22 de dezembro de 2032.

O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras, será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário (“**Valor de Recompra das Letras Financeiras**”) o qual deverá ser pago pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de comunicação da Devedora acerca da realização da respectiva recompra.

- Resgate Antecipado das Letras Financeiras Subordinadas. O resgate ou amortização antecipada das Letras Financeiras, total ou parcialmente, será vedado, conforme o disposto no artigo 5º da Resolução CMN 5.007, com exceção do resgate antecipado para fins de imediata troca das Letras Financeiras Subordinadas por outras letras financeiras de emissão da Devedora, desde que **(a)** observado os requisitos previstos no artigo 5º, §§ 2º ao 6º da Resolução CMN 5.007; e **(b)** as novas letras financeiras possuam prazo efetivo de vencimento maior ou igual ao prazo remanescente das Letras Financeiras Subordinadas, em valor equivalente e em condições pactuadas mais favoráveis ou a Devedora obtenha a comprovação que as condições de negócio, a critério do Banco Central do Brasil, justifiquem a pretensão da Devedora de resgatar as Letras Financeiras Subordinadas. As Letras Financeiras Subordinadas poderão ser resgatadas exclusivamente por iniciativa da Devedora, nos termos do artigo 20, inciso VI, da Resolução CMN 4.955.

- Vencimento Antecipado. As Letras Financeiras Subordinadas, e consequentemente os CRI, não estarão sujeitos ao vencimento antecipado.
- Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

**10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:**

**a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários;**

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Instrumento de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos.

**b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;**

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário e outros prestadores de serviços com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação podem ser encontradas no item “Inadimplemento da Emissora”, da subseção na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 16 deste Prospecto.

**c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários; e**

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Letras Financeiras Subordinadas podem ser encontradas na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 16 deste Prospecto.

**d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários.**

A entidade registradora, responsável pelo registro dos direitos creditórios, possui sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para as Letras Financeiras nele registradas.



**10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários**

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Letras Financeiras Subordinadas corresponde ao Valor Total da Emissão.



## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

---



- 11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

- 11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12 deste Prospecto.





## 12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

---

Esta seção contém apenas um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, *website* da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

#### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento).

#### 12.2. Nome da Devedora ou do Obrigado Responsável pelo Pagamento ou pela Liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos Ativos que Compõem o Patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos Direitos Creditórios Sujeitos ao Regime Fiduciário que Lastreiam a Operação; Tipo Societário e Características Gerais de seu Negócio; Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos; Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas.

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

<b>Nome da Devedora</b>	<b>BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade anônima fechada
<b>Características Gerais do Negócio</b>	A Devedora possui como atuação a prática de operações ativas, passivas e acessórias próprias de banco de investimento, bem como operações de Câmbio e de Administração de Carteiras de Títulos e Valores Mobiliários, além de quaisquer outras operações que venham a ser permitidas às sociedades de espécie, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
<b>Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos</b>	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, das Letras Financeiras Subordinadas, a serem emitidas em 4 (quatro) séries, pela Devedora, sem quaisquer garantias. <b>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 60 deste Prospecto.</b>
<b>Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos</b>	As Letras Financeiras Subordinadas são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a Opção de Recompra e ao Resgate Antecipado, desde que observado os termos, condições e prazos previstos nas páginas 65 deste Prospecto.

#### 12.3. Em se tratando de Devedores ou Coobrigados Responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios, Demonstrações Financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por Auditor Independente Registrado na CVM, referentes ao último exercício social.

As informações acerca das informações financeiras da Devedora, vide as Demonstrações Financeiras para o exercício social findo em 30 de junho de 2023, as quais podem ser encontradas nos *websites* constantes do item 15.3 abaixo, na página 91 deste Prospecto.



12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.

As informações financeiras aqui apresentadas seguem critérios contábeis, visando melhor representar a performance do Banco BR Partners a partir da visão de sua Administração.

<b>DRE Contábil (R\$ mil)</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Receitas da intermediação financeira</b>	<b>547.568</b>
- Operações de crédito e outros créditos	18.698
- Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	756.993
- Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(228.123)
<b>Despesas da intermediação financeira</b>	<b>(460.079)</b>
- Operações de captação no mercado	(455.758)
- Resultado de operações de câmbio	(1.802)
- (Provisão)/reversão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	(2.519)
<b>Resultado bruto da intermediação financeira</b>	<b>87.489</b>
 Outras receitas/(despesas) operacionais	 <b>(51.364)</b>
- Receitas de prestação de serviços	12.635
- Rendas de tarifas bancárias	7
- Despesas de pessoal	(32.880)
- Despesas administrativas	(24.917)
- Despesas tributárias	(7.709)
- Outras receitas	1.587
- Outras despesas	(87)
<b>Resultado operacional</b>	<b>36.125</b>
 - Resultado não operacional	 714
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro e participações</b>	<b>36.839</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(13.215)</b>
 - Participações estatutárias no lucro	 <b>(1.331)</b>
<b>Lucro líquido do semestre</b>	<b>22.293</b>

### Principais Indicadores Financeiros do Devedor:

Balanco Patrimonial (R\$ milhões)	30.06.2023	31.12.2022	Var 6M	30.06.2022	Var 12M
<b>Ativos Totais</b>	<b>9.569.916</b>	<b>7.765.458</b>	23,24%	<b>5.282.494</b>	81,16%
Disponibilidade	37.031	20.041	84,78%	21.360	73,37%
<b>Carteira de Crédito Expandida <sup>(1)</sup></b>	<b>9.532.885</b>	<b>7.745.417</b>	23,08%	<b>5.261.134</b>	81,19%
Títulos e valores mobiliários	8.133.159	7.121.236	14,21%	4.774.333	70,35%
Instrumentos financeiros derivativos	270.130	328.122	-17,67%	243.614	10,88%
Operação de crédito e Câmbio	720.638	123.416	483,91%	118.695	507,13%
(-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	(1.518)	(171)	787,72%	(1.118)	35,78%
Outros Ativos	410.476	172.814	137,52%	125.610	226,79%
<b>Captação com Terceiros</b>	<b>7.148.559</b>	<b>6.342.404</b>	12,71%	<b>4.026.826</b>	77,52%
Capital de Nível 1	694.909	663.360	4,76%	655.271	6,05%
Capital Principal	694.909	663.360	4,76%	655.271	6,05%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>707.023</b>	<b>673.532</b>	4,97%	<b>662.417</b>	6,73%

<sup>(1)</sup> *Carteira de Crédito Expandida*: Representa o somatório dos seguintes portfólios: Títulos e valores mobiliários; Instrumentos financeiros derivativos; Operação de crédito e Câmbio; (-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito; e Outros Ativos.

A captação total do Devedor, composta por financiamentos e empréstimos circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de junho de 2023 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Efetivo”; e (ii) a posição ajustada para refletir os Recursos de Emissão de Títulos que o Devedor estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais), nos termos deste Prospecto. As informações abaixo referentes à coluna “Efetivo”, foram extraídas das informações financeiras do Devedor relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2023, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas.

Captações (R\$ milhões)	30.06.2023	
	Valor Efetivo	Valor Ajustado <sup>(1)</sup>
<b>Captação com Terceiros</b>	<b>7.148.559</b>	<b>7.221.159</b>
- Depósitos	1.117.747	1.117.747
- Operações compromissadas	5.686.763	5.686.763
- Recursos de aceites e emissão de títulos	344.049	416.649
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>707.023</b>	<b>779.623</b>

<sup>(1)</sup> **Valor Ajustado** considerando os recursos brutos da Oferta de CRI equivalentes a R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais), lastreada nas Letras Financeiras Subordinadas.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas individuais do Devedor em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexadas a este Prospecto.

Os recursos que o Devedor irá captar com a Oferta, no montante de R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais), apresentarão, na data em que o Devedor receber tais recursos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento/alavancagem; e (iv) nos índices de lucratividade do Devedor, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice, Valor Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas informações financeiras consolidadas do Devedor relativas ao período encerrado em 30 de junho de

2023; e (ii) na coluna “Índice, Valor Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos que o Devedor estima receber na Oferta:

Disponibilidade - Caixa e equivalente de caixa (R\$ milhões)	30.06.2023	
	Valor Efetivo	Valor Ajustado
<b>Ativos Totais</b>	<b>9.569.916</b>	<b>9.642.516</b>
Disponibilidade <sup>(1)</sup>	37.031	109.631
<b>Carteira de Crédito Expandida</b>	<b>9.532.885</b>	<b>9.532.885</b>
Títulos e valores mobiliários	8.133.159	8.133.159
Instrumentos financeiros derivativos	270.130	270.130
Operação de crédito e Câmbio	720.638	720.638
(-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	(1.518)	(1.518)
Outros Ativos	410.476	410.476

<sup>(1)</sup> **Índice ou Valor Ajustado** considerando os recursos brutos da Oferta de CRI equivalentes a R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais), lastreada nas Letras Financeiras Subordinadas.

Balço Patrimonial (R\$ milhões)	30.06.2023	
	Valor Efetivo	Valor Ajustado
<b>Ativos Totais</b>	<b>9.569.916</b>	<b>9.642.516</b>
Disponibilidade <sup>(1)</sup>	37.031	109.631
<b>Carteira de Crédito Expandida</b>	<b>9.532.885</b>	<b>9.532.885</b>
Títulos e valores mobiliários	8.133.159	8.133.159
Instrumentos financeiros derivativos	270.130	270.130
Operação de crédito e Câmbio	720.638	720.638
(-) Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	(1.518)	(1.518)
Outros Ativos	410.476	410.476
<b>Captação com Terceiros <sup>(1)</sup></b>	<b>7.148.559</b>	<b>7.221.159</b>
Capital de Nível 1	694.909	694.909
Capital Principal	694.909	694.909
Capital de Nível 2 <sup>(1)</sup>	-	72.600
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>707.023</b>	<b>779.623</b>

<sup>(1)</sup> **Índice ou Valor Ajustado** considerando os recursos brutos da Oferta de CRI equivalentes a R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais), lastreada nas Letras Financeiras Subordinadas, registrado na rubrica do passivo (Recursos de aceites e emissão de títulos).

<sup>(2)</sup> **Capital de Nível II:** R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais) em Letras Financeiras Subordinadas;

Adequação de Capital (%)	30.06.2023	
	Valor Efetivo	Valor Ajustado <sup>(1)</sup>
Índice de Basiléia <sup>(2)</sup>	18,64%	20,58%
Nível I <sup>(3)</sup>	18,64%	18,64%
- Capital Principal	18,64%	18,64%
Nível II <sup>(4)</sup>	-	1,95%

<sup>(1)</sup> **Índice Ajustado** considerando os recursos brutos da Oferta de CRI equivalentes a R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais), lastreada nas Letras Financeiras Subordinadas;





<sup>(2)</sup> **Índice de Basiléia:** Indicador do Patrimônio de Referência (PR) em relação aos Ativos Totais Ponderados pelo Risco (RWA);

<sup>(3)</sup> **Índice de Capital Nível I:** (Capital Principal) dividido pelos Ativos Totais Ponderados pelo Risco (RWA);

<sup>(4)</sup> **Índice de Capital Nível II:** Capital Nível II em relação aos Ativos Totais Ponderados pelo Risco (RWA).

Rentabilidade (%)	30.06.2023	
	Valor Efetivo	Valor Ajustado <sup>(1)</sup>
Lucro Líquido - últimos doze meses findos em 30 de junho de 2023	22.293	22.293
Ativo Total	9.569.916	9.642.516
<b>Retorno sobre Ativo</b>	<b>0,23%</b>	<b>0,23%</b>
Patrimônio Líquido dos Controladores em 30 de junho de 2023	707.023	779.623
Patrimônio Líquido dos Controladores em 30 de junho de 2022	662.417	662.417
Retorno do lucro líquido sobre o Patrimônio Líquido	3,15	2,86%

<sup>(1)</sup> **Índice ou Valor Ajustado** considerando os recursos brutos da Oferta de CRI equivalentes a R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil reais) lastreada nas Letras Financeiras Subordinadas;

<sup>(2)</sup> **Retorno sobre Ativo** significa o resultado da divisão do Lucro Líquido dos últimos 6 meses findos em 30 de junho de 2023 pelo Ativo Total;

<sup>(3)</sup> **Retorno sobre o Patrimônio Líquido** significa o resultado da divisão do Lucro Líquido dos últimos 6 meses findos em 30 de junho de 2023 pelo Patrimônio Líquido médio dos controladores no período;

<sup>(4)</sup> **Retorno do trimestre anualizado sobre o Patrimônio Líquido** significa o resultado da divisão do Lucro Líquido do 2º trimestre de 2023 pelo Patrimônio Líquido médio dos controladores no período.

**12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.**

#### 12.5.1. Histórico da Devedora

O Banco BR Partners é constituído sob a forma de sociedade por ações e domiciliado no Brasil, sendo controlado diretamente pela **BR Partners Participações Financeiras Ltda.** e indiretamente pela **BR Advisory Partners Participações S.A. ("Holding")** e pela **BR Partners Holdco Participações S.A.** As operações são conduzidas em conjunto com as empresas integrantes de seu grupo econômico ("**Grupo BR Partners**").

No início de 2013, a Holding identificou a oportunidade de agregar às atividades de mercado de capitais do Banco BR Partners uma área dedicada à captação de recursos de dívida, estruturando emissões de debêntures, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, fundos de investimentos em direitos creditórios e fundos imobiliários com a criação da área de Mercado de Capitais. A criação da área de Mercado de Capitais surgiu da necessidade de ampliar o leque de serviços para os mesmos clientes e, ao mesmo tempo, aproveitar o amplo relacionamento criado com famílias de alta renda. O objetivo da área foi montar uma plataforma independente e sem conflito de forma a oferecer a melhor opção de investimento aos investidores e melhores condições de captação às empresas.

No mesmo ano, o Banco BR Partners desenvolveu sua área de *Treasury Sales & Structuring* com o principal objetivo de assessorar seus clientes corporativos e institucionais na gestão de seus riscos financeiros. Sua plataforma disponibiliza produtos no mercado de derivativos de moedas, juros e *commodities*, operações de câmbio e fianças bancárias, além de ser responsável pela captação bancária junto a terceiros.

De 2013 a 2016, a estrutura interligada e sinérgica do Grupo BR Partners alavancou oportunidades ao capacitar o grupo a oferecer *cross-selling*, através de uma oferta completa de produtos e serviços. Tais oportunidades facilitaram o crescimento dos negócios das áreas de *Investment Banking*, *Treasury Sales & Structuring*, e Mercado de Capitais e de Investimentos, projetando a Holding como um dos *players*



independentes mais ativos no mercado brasileiro de serviços financeiros, o que foi reconhecido através do prêmio *Euromoney Best Bank for Advisory Latam* em 2016 e 2020. Além disso, em 2022, a Holding recebeu do *Leaders League* o prêmio do *Finance & Law Summit and Awards 3ª Edição*, na categoria Melhor Banco de Investimentos em M&A (Fusões e Aquisições) do Brasil.

Entre 2018 e 2022, todas as áreas do Grupo BR Partners se mantiveram rentáveis, mesmo a despeito do desafiador cenário macroeconômico brasileiro, e atingiram ainda maior projeção no setor de produtos e serviços financeiros. Alguns dos resultados obtidos nesse período foram o *upgrade* do *rating* do Banco BR Partners pela Fitch para 'AA-(bra)' em 2022, o que demonstra o forte comprometimento da administração do Banco BR Partners com a gestão de seu capital.

Em 17 de junho de 2021, a Holding realizou a sua oferta pública inicial, com o início da negociação de suas *units* da B3 no segmento de Nível 2 em 21 de junho de 2021. Em janeiro de 2022, a Holding realizou uma oferta "*follow-on*" seguindo a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003<sup>1</sup>, liquidada em 28 de janeiro de 2022.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a área de Mercado de Capitais continuou apresentando um forte desempenho, ocupando a 5ª posição no *ranking* ANBIMA de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários no Brasil e em 2º lugar no *ranking* ANBIMA de Originação de FII's (Fundos de Investimentos Imobiliários) do Brasil.

No ano de 2022, a área de Mercado de Capitais do Banco BR Partners manteve o forte desempenho na estruturação e distribuição de dívidas e continuou a implementação de sua estratégia de utilização de capital como garantia firme para diversificar suas estruturas e acessar novos produtos, principalmente debêntures, totalizando R\$ 5,65 bilhões em emissões estruturadas. No quarto trimestre de 2022, o Banco BR Partners atuou como Coordenador Líder em 6 operações de emissão de CRIs, 4 operações de FII, 1 operação de Debêntures e 1 operação de CCB totalizando mais de R\$ 1,28 bilhões emitidos.

O Banco BR Partners continuou a crescer a carteira de ativos, principalmente nos CRI's, CRA's e Debêntures originados pela área de Mercado de Capitais, e encerrou o quarto trimestre de 2022 com uma carteira de R\$1,5 bilhão de títulos privados e *Bridge Loans*. É importante ressaltar que 100% dessa carteira é composta por títulos de empresas que o Banco BR Partners atua como estruturador das dívidas e analisa profundamente o risco de cada emissor.

Além disso, a área de Captação, criada em meados de 2020, continuou abrindo relacionamento e limites em depósitos com clientes institucionais, corporativos e plataformas. Como consequência, o Banco BR Partners tem mantido um adequado prazo médio de sua captação com terceiros, que atingiu 234 dias ao final de dezembro de 2022.

#### 12.5.2. Descrição das principais atividades desenvolvidas pela Devedora e suas controladas

Atualmente, o grupo econômico da Holding é composto por 6 entidades, sendo que apenas 5 estão operantes, controladas direta ou indiretamente. Suas subsidiárias operacionais relevantes são **(i)** BR Partners Banco de Investimento S.A., através da qual conduz suas operações de Mercado de Capitais e *Treasury Sales & Structuring*, **(ii)** BR Partners Assessoria Financeira Ltda., por meio da qual desempenha suas atividades de *Investment Banking*, notadamente serviços de assessoria em fusões e aquisições, **(iii)** BR Partners Gestão de Recursos Ltda., subsidiária responsável pela área de Investimentos, **(iv)** BR Partners Europe B.V., escritório de representação responsável por captar clientes internacionais interessados em realizar operações de fusões e aquisições na América Latina e **(v)** BR Partners Mercado de Capitais Ltda. no qual a Holding atua

---

<sup>1</sup> Atual Resolução CVM nº160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.



na área de Mercado de Capitais. Todo o serviço contratado através da BR Partners Europe B.V. é prestado no Brasil pela BR Partners Assessoria Financeira Ltda.

- *Mercado de Capitais*

Através da área de Mercado de Capitais, o Banco BR Partners oferece assessoria personalizada a seus clientes na captação de recursos junto a investidores por meio de instrumentos de dívida estruturada. O Banco BR Partners atua na estruturação e distribuição de produtos financeiros desenvolvidos de acordo com as necessidades específicas de cada cliente, seja ele tomador ou investidor, e participa ativamente durante todo o processo de estruturação, de forma a orientar seus clientes face às realidades de mercado, além de, por muitas vezes, participar da oferta, adquirindo parte da distribuição, para reforçar seu alinhamento de interesses com os seus clientes.

Em função de seu destaque nos *rankings* de distribuição de títulos de renda fixa elaborados pela ANBIMA, o Banco BR Partners possui papel e exposição relevantes no movimento de desintermediação do mercado financeiro brasileiro, oferecendo assessoria na distribuição de vários produtos, como: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento em Participações, Notas Promissórias, Debêntures, entre outros. Além disso, possui experiência em assessoria de transações de *equity* mobiliário, como de *Sale & Leaseback*, *Repo* e *Built-to-suit*.

O Banco BR Partners acredita que a sua capacidade de originação, estruturação e distribuição estão atreladas à sua rede de investidores qualificados e profissionais, que inclui principalmente indivíduos HNWI, *family offices* e clientes institucionais.

O histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro do Banco BR Partners, na sua visão, pode ser demonstrado pela posição de liderança do Banco BR Partners no ranking ANBIMA de Certificado de Recebíveis Imobiliários, estando entre as primeiras posições do ranking nos últimos 5 anos, e no ranking referente ao ano de 2022, atingiu o 5º lugar no mesmo ranking ANBIMA de Originação de Certificado de Recebíveis Imobiliários e atingiu o 2º lugar no ranking ANBIMA de Originação de Fundo de Investimento Imobiliário.

- *Treasury Sales & Structuring*

A área de *Treasury Sales & Structuring* é responsável por assessorar, estruturar e executar operações de câmbio, derivativos e fianças junto a clientes corporativos e institucionais. Através da ampla rede de relacionamento do Grupo BR Partners, o Banco BR Partners é capaz de alavancar seu negócio também no oferecimento de soluções sob medida nesses diversos mercados para clientes de diversas linhas de negócios.

Desde o início de suas atividades, o Banco BR Partners foi capaz de entregar consistentemente receitas, especialmente quando comparadas à dimensão de seu balanço patrimonial. Como um dos principais motivos para seu sucesso, o Banco BR Partners acredita que se destacam: (i) qualidade e experiência de seus executivos dedicados, (ii) agilidade na análise e aprovação de novos limites para clientes novos ou já conhecidos, (iii) capacidade de *cross-selling* com a sua área de Mercado de Capitais e (iv) percepção dos clientes de oferta de assessoria independente.

A Companhia atua também na captação de recursos junto a clientes e terceiros utilizando produtos de tesouraria como Certificados de Depósito Bancário, Letras de Crédito Imobiliário, Letras de Crédito do Agronegócio e Letras Financeiras.

A área também é responsável pela gestão de tesouraria e ALM (*Asset and Liability Management*) e todos os acessos aos diferentes mercados primários de negociação local e internacional.

As receitas originadas por *Treasury Sales & Structuring* são financeiras, não envolvem posição proprietária, e são principalmente compostas por (i) receitas oriundas da diferença entre o preço transacionado com os clientes e aquele executado no mercado (spread), para os negócios de câmbio e de derivativos e (ii) receitas de prestação de fiança, obtida através de cobrança de comissão sobre o valor afiançado. Um dos destaques da área foi o atingimento de 47% de receitas recorrentes (receitas de *flow*) no primeiro semestre de 2023, trazendo uma menor volatilidade dos resultados.

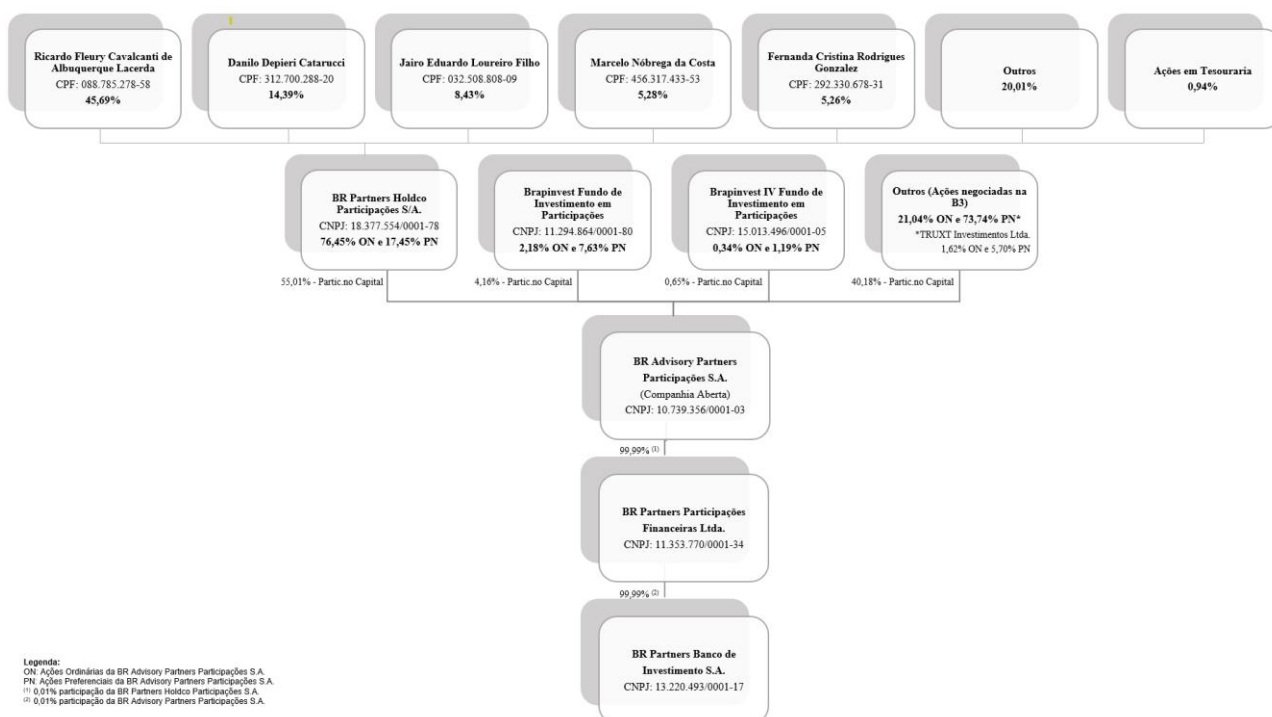
### 12.5.3. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora

Todos os eventos ocorridos que importem aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante se enquadram dentro da operação normal dos negócios da Companhia.

### 12.5.4. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora no período findo em 31 de setembro de 2023 e no último exercício social, encerrado em 31 de dezembro de 2022.

12.5.5. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: (a) nome; (b) nacionalidade; (c) CPF/CNPJ; (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; (f) percentual detido em relação ao total do capital social; (g) se participa de acordo de acionistas; (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador; (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; (j) data da última alteração





Não houve celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas envolvendo a Devedora no período findo em 31 de setembro de 2023 e nos últimos três exercícios sociais.

**12.5.6. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando:**

**(a) principais características da política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração**

O Banco BR Partners não possui políticas de indicação e preenchimento de cargos.

**Diretoria:** A Diretoria é eleita e destituível a qualquer tempo pelos acionistas em Assembleia Geral composta de 3 (três) a 9 (nove) diretores, acionistas ou não, residentes no país, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

**Conselho Fiscal:** O Banco BR Partners possui a possibilidade de constituir um Conselho Fiscal, na forma da Lei nº 6.404, composto por no mínimo 03 (três) e no máximo 05 (cinco) membros efetivos, e por igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no país e eleitos em Assembleia Geral, podendo ser reeleitos, porém não está instalado.

O Banco BR Partners não possui Conselho de Administração.

**(b) mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que a ele se reporta**

**(i) periodicidade da avaliação e sua abrangência**

As avaliações devem ser realizadas costumeiramente com periodicidade anual. As avaliações abrangem tanto avaliação por órgão quanto individual.

**(ii) metodologia adotada e principais critérios utilizados na avaliação**

O Banco BR Partners utiliza avaliações objetivas e subjetivas como metodologia para avaliação anual de desempenho, com apoio metodológico e procedimental do departamento de Recursos Humanos.

A metodologia adotada possui os seguintes critérios de avaliação:

- valor agregado (estratégia, performance, pessoas e cultura, gestão de relacionamento externo, contribuição ativa no processo decisório e comprometimento com o exercício das funções de cada membro da Diretoria e dos comitês, conforme o caso);
- aderência ao regimento interno, políticas da Companhia e *compliance*;
- evolução e funcionamento do órgão ao decorrer do período, incluindo periodicidade de reuniões, agenda de questões a serem deliberadas, canais de comunicação e independência; e
- a composição da Diretoria e comitês, conforme necessário; e

No escopo da avaliação objetiva, observa-se o cumprimento de metas anuais enquanto a avaliação subjetiva é realizada por superiores, pares e/ou subordinados.

**(iii) contratação de serviços de consultoria ou assessoria externos**

Nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente o Banco BR Partners não contratou serviços de consultoria ou assessoria externos para realizar as avaliações de desempenho da Diretoria e dos comitês que a ele se reportam.

**(c) identificação e administração de conflito de interesses**

Quaisquer dúvidas, controvérsias ou pendências que porventura surgirem entre os acionistas ou entre os acionistas e o Banco BR Partners, que possam comprometer o bom e regular cumprimento do Estatuto Social, bem como das atividades empresariais do Banco BR Partners, e que não sejam



resolvidas amigavelmente pelas partes dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do surgimento da dúvida, controvérsia ou pendência, serão dirimidas pelo procedimento de Mediação e/ou Arbitragem ou Tribunal Arbitral, na forma do disposto na Lei 9.307/96.

**(d) por órgão**

**(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero**

Em 31 de dezembro de 2022					
	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere Não Responder
Diretoria	0	8	0	0	0
Conselho Fiscal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total	0	8	0	0	0

**(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça**

Em 31 de dezembro de 2022							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere Não Responder
Diretoria	0	8	0	0	0	0	0
Conselho Fiscal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total	0	8	0	0	0	0	0

**(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Companhia entenda relevantes**

Não aplicável.

**(e) se houver, objetivos específicos que o Banco BR Partners possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal.**

Não aplicável.

**(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.**

Aprovação e monitoramento das políticas e procedimentos quanto ao risco socioambiental.

**12.5.7. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo**

Ano Calendário 2023		
Órgão	Diretoria Estatutária	Total
Nº total de membros	8	8
Nº de membros remunerados	8	8
Remuneração fixa anual	R\$ 19.283.692,69	R\$ 19.283.692,69
Salário ou pró-labore	R\$ 18.372.000,00	R\$ 18.372.000,00
Benefícios direto e indireto	R\$ 911.692,69	R\$ 911.692,69
Total da remuneração	R\$ 19.283.692,69	R\$ 19.283.692,69



Ano Calendário 2022		
Órgão	Diretoria Estatutária	Total
Nº total de membros	8	8
Nº de membros remunerados	8	8
Remuneração fixa anual	R\$ 12.000.670,62	R\$ 12.000.670,62
Salário ou pró-labore	R\$ 11.150.000,00	R\$ 11.150.000,00
Benefícios direto e indireto	R\$ 850.670,62	R\$ 850.670,62
<b>Total da remuneração</b>	<b>R\$ 12.000.670,62</b>	<b>R\$ 12.000.670,62</b>

Ano Calendário 2021		
Órgão	Diretoria Estatutária	Total
Nº total de membros	9*	9
Nº de membros remunerados	9*	9
Remuneração fixa anual	R\$ 1.114.874,90	R\$ 1.114.874,90
Salário ou pró-labore	R\$ 473.333,33	R\$ 473.333,33
Benefícios direto e indireto	R\$ 641.541,57	R\$ 641.541,57
<b>Total da remuneração</b>	<b>R\$ 1.114.874,90</b>	<b>R\$ 1.114.874,90</b>

\*durante o exercício de 2021, houve a renúncia de uma diretora e posse de um diretor. Dessa forma, o número de membros remunerados foram 9, mas o número máximo de membros de diretor foi 8 durante todo o exercício.

Ano Calendário 2020		
Órgão	Diretoria Estatutária	Total
Nº total de membros	8	8
Nº de membros remunerados	8	8
Remuneração fixa anual	R\$ 1.080.590,16	R\$ 1.080.590,16
Salário ou pró-labore	R\$ 469.666,67	R\$ 469.666,67
Benefícios direto e indireto	R\$ 610.923,49	R\$ 610.923,49
<b>Total da remuneração</b>	<b>R\$ 1.080.590,16</b>	<b>R\$ 1.080.590,16</b>



12.5.8. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Devedora e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Pessoal chave da administração	24/10/2017	R\$ 5.645.332,07	R\$ 5.645.332,07	R\$ 5.645.332,07	09/05/2028	Não	98% do CDI (Média)
Relação com o emissor	Membros da administração e diretoria.						
Objeto contrato	Aplicação financeira em Letras de Crédito Imobiliário, Letra de Crédito do Agronegócio e Operações compromissadas						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação	Aplicação financeira em Letras de Crédito Imobiliário.						
Posição contratual da companhia	Outros	Especificar		LCI, LCA e Operações compromissadas tem taxa de remuneração baseado no CDI.			

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Empresas do Grupo BR Partners	13/05/2022	R\$ 45.336.248,08	R\$ 45.336.248,08	R\$ 45.336.248,08	15/06/2026	Não	104% do CDI (Média)
Relação com o emissor	Controlada de coligada do emissor						
Objeto contrato	Aplicação financeira em CDB no BR Partners Banco de Investimento S.A.						
Garantia e seguros	N.A.						
Rescisão ou extinção	N.A.						
Natureza e razão para a operação	Aplicação financeira						
Posição contratual da companhia	Credor	Especificar		CDB tem taxa de remuneração o CDI			

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Valores a receber de empresas do Grupo	30/06/2023	R\$ 1.280.144,58	R\$ 1.280.144,58	R\$ 1.280.144,58	Indeterminado	Não	-
Relação com o emissor	Controlador indireto						
Objeto contrato	Cost Sharing Agreement						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação	Cost Sharing Agreement a pagar para controlador direto.						
Posição contratual da companhia	Outros	Especificar		Cost Sharing Agreement a pagar para empresas do Grupo.			



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Notas comerciais	30/03/2023	R\$ 30.073.622,86	R\$ 30.073.622,86	R\$ 30.073.622,86	26/09/2023	Não	CDI 100% + 2 a.a.
Relação com o emissor	Controlador indireto						
Objeto contrato	Títulos e valores mobiliários - Notas comerciais						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação	Títulos e valores mobiliários						
Posição contratual da companhia	Outros	Especificar	Títulos e valores mobiliários - Notas comerciais entre empresas do Grupo.				

#### 12.5.9. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

<b>Tipo de Capital:</b>	Capital Emitido	
<b>Data da autorização ou aprovação</b>	<b>Prazo de integralização</b>	<b>Valor do capital</b>
12/04/2023	Totalmente integralizado	565.091.100,00
<b>Quantidade de ações ordinárias</b>	<b>Quantidade de ações preferenciais</b>	<b>Quantidade total de ações</b>
565.091.100	-	565.091.100

<b>Tipo de Capital:</b>	Capital Subscrito	
<b>Data da autorização ou aprovação</b>	<b>Prazo de integralização</b>	<b>Valor do capital</b>
12/04/2023	Totalmente integralizado	565.091.100,00
<b>Quantidade de ações ordinárias</b>	<b>Quantidade de ações preferenciais</b>	<b>Quantidade total de ações</b>
565.091.100	-	565.091.100

<b>Tipo de Capital:</b>	Capital Integralizado	
<b>Data da autorização ou aprovação</b>	<b>Prazo de integralização</b>	<b>Valor do capital</b>
12/04/2023	Totalmente integralizado	565.091.100,00
<b>Quantidade de ações ordinárias</b>	<b>Quantidade de ações preferenciais</b>	<b>Quantidade total de ações</b>
565.091.100	-	565.091.100

<b>Tipo de Capital:</b>	Capital Autorizado	
<b>Data da autorização ou aprovação</b>	<b>Prazo de integralização</b>	<b>Valor do capital</b>
-	-	-
<b>Quantidade de ações ordinárias</b>	<b>Quantidade de ações preferenciais</b>	<b>Quantidade total de ações</b>
-	-	-

#### 12.5.10. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando:

Não aplicável, tendo em vista que não há valores emitidos no Brasil pelo Banco BR Partners que não sejam ações e que não tenham vencido ou resgatados.



## 13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



- **Entre o Coordenador Líder e a Emissora.** Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários ou relacionamentos comerciais existentes entre o Coordenador Líder e a Emissora que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e a Devedora.** A **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, atua na qualidade de devedora das Letras Financeiras e coordenador líder da Oferta, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Para maiores informações, vide fator de risco “*O Br Partners Banco de Investimento S.A. atua na qualidade de Devedora e Coordenador Líder da Oferta, o que pode levar a um potencial conflito de Interesses*”, na página 29 deste Prospecto.
- **Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário e sociedades do grupo econômico do Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante e sociedades do grupo econômico do Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e Escriturador dos CRI.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com o escriturador dos CRI e sociedades do grupo econômico do escriturador dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o escriturador dos CRI participa como escriturador dos CRI e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o escriturador dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante e sociedades do grupo econômico da Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como instituição custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

- **Entre o One Corporate e a Emissora.** Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários ou relacionamentos comerciais existentes entre o One Corporate e a Emissora que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o One Corporate e a Devedora.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o One Corporate e sociedades do grupo econômico do One Corporate mantém com a Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. Não existem situações de conflito de interesses na participação do One Corporate na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o One Corporate e o Agente Fiduciário.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o One Corporate e sociedades do grupo econômico do One Corporate mantém com o Agente Fiduciário e sociedades do grupo econômico do Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o One Corporate atua ou atuou. O One Corporate e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do One Corporate na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o One Corporate e o Banco Liquidante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o One Corporate e sociedades do grupo econômico do One Corporate mantém com o Banco Liquidante e sociedades do grupo econômico do Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o One Corporate atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do One Corporate na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o One Corporate e Escriturador dos CRI.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o One Corporate e sociedades do grupo econômico do One Corporate mantém com o escriturador dos CRI e sociedades do grupo econômico do escriturador dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o escriturador dos CRI participa como escriturador dos CRI e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o One Corporate atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do One Corporate na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o escriturador dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.
- **Entre o One Corporate e a Instituição Custodiante.** Além dos serviços relacionados com a Oferta, o One Corporate e sociedades do grupo econômico do One Corporate mantém com a Instituição Custodiante e sociedades do grupo econômico da Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como instituição custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o One Corporate atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do One Corporate na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS



#### 14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores em 27 de novembro de 2023, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), listadas na Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição e abaixo:

- (a) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (b) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Devedora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora no âmbito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, o artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (c) manutenção, pela Devedora, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora condição fundamental de exploração de seus negócios;
- (d) obtenção, pela Devedora e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações societárias necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação;
- (e) recebimento, pelos Coordenadores, de parecer jurídico do Assessor Legal, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (f) preparação, negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória aos Coordenadores, de toda a documentação legal necessária à realização da Oferta;
- (g) contratação e remuneração, pela Devedora dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta;
- (h) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão, de forma satisfatória aos Coordenadores e ao Assessor Legal;
- (i) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme aplicável, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (j) aprovação da Oferta nos comitês internos dos Coordenadores;
- (k) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, na categoria S1 ou S2, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (l) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras da Emissora e/ou da Devedora que possam de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta;



- (m) emissão dos CRI; e
- (n) registro do Termo de Securitização e admissão dos CRI à negociação na B3.

#### 14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida aos Coordenadores, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pela Devedora, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas <sup>(1)</sup>	Valor Total (R\$) <sup>(1)</sup>	Custo Unitário por CRI (R\$) <sup>(1)</sup>	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(1)</sup>
<b>Custos de Implementação</b>			
Coordenadores - Fee de Estruturação	145.200,00	2,00	0,20%
Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais - Fee de Distribuição	1.306.800,00	18,00	1,80%
CVM	21.780,00	0,30	0,03%
ANBIMA	2.979,00	0,04	0,00%
B3	16.791,00	0,23	0,02%
Securitizadora	63.840,21	0,88	0,09%
Advogados Externos	140.400,14	1,93	0,19%
Agente Fiduciário	36.425,73	0,50	0,05%
Custodiante	23.903,43	0,33	0,03%
Escriturador e Liquidante dos CRI	35.855,15	0,49	0,05%
Printer	10.000,00	0,14	0,01%
<b>Custos de Manutenção</b>			
B3	19.224,00	0,26	0,03%
Securitizadora	48.979,59	0,67	0,07%
Agente Fiduciário	19.351,17	0,27	0,03%
Escriturador e Liquidante dos CRI	33.204,21	0,46	0,05%
Custodiante dos CRI e CCI	8.854,45	0,12	0,01%
Auditores do Patrimônio Líquido Separado	4.500,00	0,06	0,01%
Outros	4.200,00	0,06	0,01%
<b>Total</b>	<b>1.942.288,07</b>	<b>26,75</b>	<b>2,68%</b>

<sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 27 de novembro de 2023, considerando o Valor Total da Emissão. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.





## **15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

---



Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Último formulário de referência entregue pela Securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas;

(i) **Formulário de Referência da Emissora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80**, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Emissora:**  
[https://www.canalsecuritizadora.com.br/uploads/downloads\\_fc/19/Formulario%20de%20Referencia%2031.05.2023.pdf](https://www.canalsecuritizadora.com.br/uploads/downloads_fc/19/Formulario%20de%20Referencia%2031.05.2023.pdf)
- **CVM:**  
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=472144&cvm=true>

(ii) **Formulário de Referência da Holding**, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Devedora:** <https://ri.brpartners.com.br/informacoes-publicas/documentos-cvm/>
- **CVM:**  
<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmConsultaExternaCVM.aspx?tipoconsulta=CVM&codigoCVM=25860>

15.2. Informações financeiras trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses findos em 31 de setembro de 2023, 31 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, da Securitizadora, podendo ser obtido no endereço [https://www.canalsecuritizadora.com.br/downloads\\_fc](https://www.canalsecuritizadora.com.br/downloads_fc).

15.3. Informações financeiras trimestrais relativas ao período de 3 (três) meses findos em 31 de setembro de 2023, 31 de junho de 2023 e 31 de março de 2023, bem como as demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes da Devedora, podendo ser obtido no endereço <https://ri.brpartners.com.br/informacoes-publicas/outros-veiculos-financeiros/>.

Adicionalmente, foram anexados a este Prospecto os seguintes documentos:

15.4. Estatuto Social da Emissora e Ata da Emissora que deliberou a Emissão, conforme Anexo I deste Prospecto.

15.5. Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo II deste Prospecto.

15.6. Termo de Securitização e 1º e 2º aditamentos ao Termo de Securitização, conforme Anexo III deste Prospecto.

15.7. Escritura de Emissão de CCI e 1º e 2º aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, conforme Anexo IV deste Prospecto.

15.8. Instrumento de Emissão e 1º e 2º aditamentos ao Instrumento de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto.



- 15.9. Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado, para fins do disposto no item artigo 27, inciso i, alínea “c” da Resolução CVM 160, conforme Anexo VI deste Prospecto.
- 15.10. Declaração da Emissora atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, conforme Anexo VII deste Prospecto.
- 15.11. Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, conforme Anexo VIII deste Prospecto.



## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

---



#### 16.1. Emissora

##### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Professor Atilio Innocenti, 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo – SP

Att.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Tel.: 11-3045-8808

E-mail: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br)

#### 16.2. Coordenadores

##### **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Sala J, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo – SP

Att.: Livia Arbex Endo / PPCM

Tel.: +55 (11) 3704 1000

E-mail: [ppcm@brpartners.com.br](mailto:ppcm@brpartners.com.br) / [livia.endo@brpartners.com.br](mailto:livia.endo@brpartners.com.br)

##### **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**

Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, Vale do Sereno

Att.: Francisco Guilherme Gonçalves Neto / Arthur Dias Pires

Tel: (31) 3566-3440

E-mail: [francisco@corporatefinance.one](mailto:francisco@corporatefinance.one) / [arthur.pires@corporatefinance.one](mailto:arthur.pires@corporatefinance.one)

#### 16.3. Assessores Legais

##### **PINHEIRO NETO ADVOGADOS**

Rua Hungria, nº 1.100, Jardim Europa

CEP 01455-906, São Paulo - SP

At.: Fábio Rocha Pinto e Silva / Julia Jacques de Moraes

Telefone: (11) 3247-6234

E-mail: [fsilva@pn.com.br](mailto:fsilva@pn.com.br) / [jjacques@pn.com.br](mailto:jjacques@pn.com.br)

Site: [www.pinheironeto.com.br](http://www.pinheironeto.com.br)

#### 16.4. Agente Fiduciário

##### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br);

[af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (esse último para preço unitário do ativo)

#### 16.6. Instituição Custodiante

##### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Eugenia Souza

Telefone: (11) 4118-4211 / (11) 3030-7177

E-mail: [custodiante@vortex.com.br](mailto:custodiante@vortex.com.br)





#### 16.7. Banco Liquidante e Escriturador dos CRI

##### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini

Telefone: (11) 4118-4211 / (11) 3030-7177

E-mail: [escrituracao@vortex.com.br](mailto:escrituracao@vortex.com.br) / [spb@vortex.com.br](mailto:spb@vortex.com.br)

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares do Anúncio de Início, Lâmina e deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM nos *websites* indicados abaixo:

- **Securitizadora:** <https://www.canalsecuritizadora.com.br> (neste *website*, acessar “Emissões”; em seguida, filtrar por “BR PARTNERS”, e depois selecionar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** <https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste *website*, acessar “Ofertas Públicas Resolução CVM 160” e clicar em “66ª (Sexagésima Sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização (CRI BRAP 2023)”.
- **Coordenador:** <https://investimentos.one/ofertaspublicas/> (nesse *website*, acessar “Ofertas Públicas”, “Documentos” e clicar no quadrante que indica “66ª (Sexagésima Sexta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Canal Companhia de Securitização (CRI BRAP 2023)”.
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Aviso”, e no canto superior esquerdo digitar “Canal Companhia de Securitização” e selecionar “Filtrar”, na sequência selecionar o documento desejado).
- **CVM:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securitizadora” selecionar “Canal Companhia de Securitização” e selecionar “Filtrar”, na sequência selecionar o documento desejado), no campo “Nome do Certificado” selecionar “CRI Emissão: 66”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado).

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DEVEDORA, A SECURITIZADORA E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.**



## 17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

---

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA, INCORPORADAS POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

## VISÃO PANORÂMICA DO BR PARTNERS



### Liderança Consolidada: Maior Banco de Investimento Independente do Brasil

- #4 M&A Advisor em 2022 e #2 M&A Advisor em 2021
- #3 CRIs e #2 FIs em 2022 e #4 CRIs e #3 FIs em 2021

Fonte: Bloomberg (IB), ANBIMA, CVM



### Banco mais novo listado em bolsa

- Crescimento de 24,1% da receita total desde o IPO (CAGR de 10,1%), em junho de 2021. Com destaque para as áreas de Mercado de Capitais e Treasury Sales & Structuring, com crescimento de 41,8% e 40,9% (CAGR de 16,8% e 16,4%), respectivamente.
- A Remuneração do Capital e a área de Investimentos também apresentaram expansão significativa de receita, crescendo 5,3x e 1,0x, respectivamente desde o IPO.



### Notável histórico de assessoria a grandes empresas no Brasil

- Mais de 210 *deals* realizados, com volume superior a R\$ 420 bilhões. 18 transações anunciadas YTD (3T23), sendo #9 operações de Special Situations & Restructuring
- Desde a criação da área de Mercado de Capitais em 2013, foram originados mais R\$ 22,3 bilhões em emissões de dívidas, FIs e outros produtos estruturados. Até o final do terceiro trimestre de 2023, foram realizadas emissões de dívida de +R\$2,2 mi - #24 emissões realizadas, sendo #3 debêntures e #12 CRIs



### Abordagem focada no cliente com ampla gama de serviços gerando resiliência e recorrência

- Investment Banking – 34% das receitas totais do 9M23
- Mercado de Capitais – 27% das receitas totais do 9M23
- Treasury Sales & Structuring – 14% das receitas totais do 9M23
- Investimentos – 1% das receitas totais do 9M23
- Remuneração do Capital – 24% das receitas totais do 9M23



### Sólido desempenho financeiro

- Receita LTM 3T23 – R\$ 409,1 milhões
- Lucro Líquido LTM 3T23 – R\$ 145,8 milhões
- ROAE LTM 3T23 – 18,4%

Fonte: Demonstrações Financeiras e Releases de Resultados 4T20, 4T21, 4T22 e 3T23 e Série Histórica 3T23

## BR PARTNERS EM RESUMO

Modelo de negócios sinérgico alinhando serviços e capital para apoiar o sucesso de todas as unidades de negócios





## PRINCIPAIS LINHAS DE NEGÓCIOS

BR PARTNERS

4 principais linhas de negócios, com alta sinergia entre seus produtos, profunda expertise em seus mercados de atuação e acesso a uma ampla rede de clientes e investidores



Fonte: Demonstrações Financeiras e Releases de Resultados 4T20, 4T21, 4T22 e 3T23 e Série Histórica 3T23  
(1) Baseado na Receita Total LTM 3T23

## PRINCIPAIS LINHAS DE NEGÓCIOS

BR PARTNERS

4 principais linhas de negócios, com alta sinergia entre seus produtos, profunda expertise em seus mercados de atuação e acesso a uma ampla rede de clientes e investidores



Fonte: Demonstrações Financeiras e Releases de Resultados 4T20, 4T21, 4T22 e 3T23 e Série Histórica 3T23  
(1) Baseado na Receita Total LTM 3T23

## RATING DO BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTOS

Em Junho de 2023, a Fitch afirmou o rating AA-(bra) de longo prazo do BR Partners e F1+(bra) de curto prazo, com perspectiva estável<sup>(1)</sup>

**Fitch**  
Ratings

**AA-(bra)**  
**F1+(bra)**

**MOODY'S**

**AA-(bra)<sup>(2)</sup>**

### Principais Fundamentos do Rating<sup>(1)</sup>

- Os ratings do BR Partners refletem seu perfil de negócios crescente e resiliente, além de suas sólidas métricas de rentabilidade e indicadores de capitalização robustos.
- O perfil de risco do BR Partners permanece controlado, apesar do forte crescimento de seus ativos. Em suas operações estruturadas com clientes – que apresentaram forte expansão após o processo de Oferta Inicial de Ações (IPO), o banco tem por estratégia realizar hedges de todas as suas exposições.
- Tanto o banco quanto o grupo apresentam forte qualidade de ativos, sem casos de operações inadimplentes. Nota-se o apetite controlado nas operações estruturadas pelo grupo, nas quais busca maior diversificação das contrapartes e da carteira de crédito, de prazo relativamente curto, uma vez que as operações de crédito não são o foco do banco.
- Reflexo do forte crescimento de ativos, as métricas de alavancagem consolidadas têm apresentado gradual crescimento, enquanto os índices de capital regulatório do banco caíram. Apesar do crescimento esperado dos ativos de crédito, a Fitch considera que as métricas de alavancagem – tanto do grupo quanto do banco – permanecerão adequadas.

<sup>(1)</sup> Rating Action Commentary da Fitch de 19 de Junho de 2023.  
<sup>(2)</sup> Comunicado de Ação de Rating da Moody's de 11 de Julho de 2023

## EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO DE SERVIÇOS

Com o tempo, o BR Partners tem ampliado seu portfólio de serviços para atender as necessidades mais complexas e específicas de nossos clientes

### Investment Banking

### Mercado de Capitais

### Treasury Sales & Structuring

### Investimentos

### Wealth Management

	2010	2015	2020	2022+
Fusões e Aquisições	✓	✓	✓	✓
Mercado de Capitais	✓	✓	✓	✓
Assessoria a Conselhos		✓	✓	✓
Assessoria a Acionistas		✓	✓	✓
Special Sits & Restructuring		✓	✓	✓
Assessoria a IPOs			✓	✓
Privatizações			✓	✓
CRIs		✓	✓	✓
CRIs Estruturados		✓	✓	✓
Debêntures		✓	✓	✓
CCBs		✓	✓	✓
FIDCs		✓	✓	✓
FIIs			✓	✓
CRAS				✓
FIAGRO				✓
Derivativos		✓	✓	✓
Câmbio		✓	✓	✓
Derivativos Estruturados		✓	✓	✓
Fiança Bancária		✓	✓	✓
Investimentos Não Proprietários		✓	✓	✓
Wealth Management				✓



## INVESTMENT BANKING

**Investment Banking** com **deals** icônicos em **Special Situations & Restructuring** e contínuo **deal flow** em **M&A**, com notável melhora da atividade no 3T23

**Receita Total** (R\$ milhões)



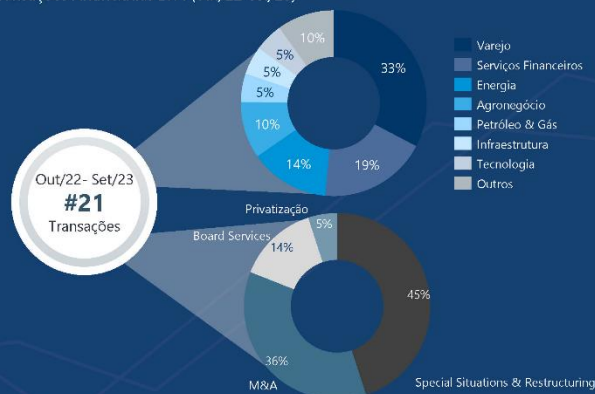
**#18 Transações Anunciadas YTD 2023**



Fonte: Demonstrações Financeiras e Releases de Resultados 4120, 4121, 4122 e 3123

**Distribuição de Transações por Setor e tipo de Assessoria**

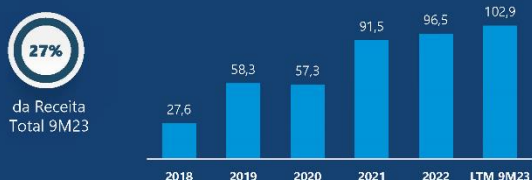
# Transações Anunciadas LTM (out/22-set/23)



## MERCADO DE CAPITALIS

**Mercado de Capitais** com resiliência e **retomada das operações** ao longo do ano, um período muito difícil para o mercado de dívida local

**Receita Total** (R\$ milhões)



**Evolução do Volume de Emissões** (R\$ milhões)



Fonte: Demonstrações Financeiras e Releases de Resultados 4120, 4121, 4122 e 3123

**Transações Selecionadas (YTD 2023)**

Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 Séries, da 18ª Emissão da Bai Securitizadora S.A.

Lastreados em Créditos Devidos pelo



Setembro de 2023

1ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário de Unidades Autônomas III



Agosto de 2023

Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 167ª e 168ª Emissões da Opea Securitizadora S.A. e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real



Junho de 2023

1ª Emissão do FII FL-4440, 165ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real



Junho de 2023

## TREASURY SALES & STRUCTURING

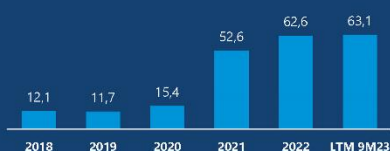
BR PARTNERS

**TS&S** mostrando crescimento no trimestre, após o impacto no mercado de crédito no 1T23. Operações recorrentes no acumulado anual ajudaram a reduzir a volatilidade de receitas

**Receita Total** (R\$ milhões)



da Receita  
Total 9M23

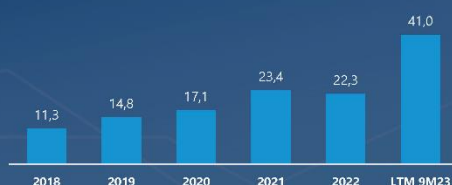


Crescimento da base de clientes em 193% e de receita anual em 4x desde o IPO (Jun/2021)

Mix de operações com maior recorrência, diminuindo a dependência das receitas episódicas

A maior volatilidade dos mercados e adiamento de algumas emissões no 3T23 impactaram a estruturação de swaps

**Volume Negociado<sup>(1)</sup>** (R\$ bilhões)



Portfólio de clientes com operações de commodities com maior relevância

Diversificação do portfólio de produtos: redução de volatilidade na receita

Impulsão dos produtos agrícolas de tesouraria

Fonte: Demonstrações Financeiras e Releases de Resultados 4/20, 4/21, 4/22 e 3/23  
(1) Derivativos = 3%

## PERFORMANCE FINANCEIRA E OPERACIONAL

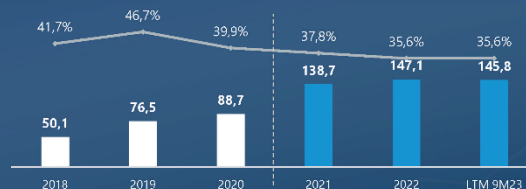
BR PARTNERS

Estrutura enxuta, com resiliência no lucro, margens altas e rentabilidade elevada ao longo dos anos. O IPO, em junho de 2021, proporcionou avanços significativos, principalmente na receita e no lucro

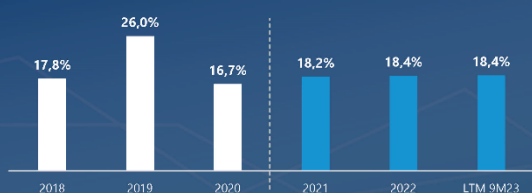
**Receita Total** (R\$ mm)



**Lucro Líquido x Margem Líquida** (R\$ mm; %)



**ROAE**



**Patrimônio Líquido** (R\$ mm)



Fonte: Demonstrações Financeiras 4/20, 4/21, 4/22 e 3/23