

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo BTG PACTUAL S.A., no montante total de, inicialmente

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Classificação ANBIMA dos CRI: (i) Categoria: "Corporativos", (ii) Concentração: "Concentrado", (iii) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial e Lajes Corporativas", e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Valores Mobiliários representativos de Dívida". *Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Classificação de Risco (preliminar): "(P) AAA.br (sf)" atribuído pela Moody's Local



Coordenador Líder



Securitizadora



Agente Fiduciário



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Disclaimer

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

Este material foi preparado exclusivamente para apresentações relacionadas à emissão e à oferta ("Oferta") de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 63ª (sexagésima terceira) emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Emissora") com base em informações prestadas pela Emissora e pelo BANCO BTG PACTUAL S.A. ("Devedor", "Companhia", "Banco BTG" ou "Coordenador Líder") e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, do Devedor ou dos títulos objeto deste material e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

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

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

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

As performances passadas do Devedor não são indicativas de resultados futuros. O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

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

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

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

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Para mais informações acerca dos fatores de risco, favor verificar a seção "Fatores de Risco" deste material e do Prospecto Preliminar.

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

Disclaimer



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

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

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

O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO. A LEITURA DESTA MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

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

O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO DEVEDOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

Para fins de verificação da adequação do perfil do investidor aos serviços e produtos de investimento oferecidos pelo Banco BTG, utilizamos a metodologia de adequação dos produtos por portfólio, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA de Suitability nº 01 e do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Distribuição de Produtos de Investimento. Essa metodologia consiste em atribuir uma pontuação máxima de risco para cada perfil de investidor (moderado e agressivo), bem como uma pontuação de risco para cada um dos produtos oferecidos pelo Banco BTG, de modo que todos os clientes possam ter acesso a todos os produtos, desde que dentro das quantidades e limites da pontuação de risco definidas para o seu perfil. Antes de aplicar nos produtos e/ou contratar os serviços objeto deste material, é importante que você verifique se a sua pontuação de risco atual comporta a aplicação nos produtos e/ou a contratação dos serviços em questão, bem como se há limitações de volume, concentração e/ou quantidade para a aplicação desejada. Você pode consultar essas informações diretamente no momento da transmissão da sua ordem ou, ainda, consultando o risco geral da sua carteira na tela de carteira (Visão Risco). Caso a sua pontuação de risco atual não comporte a aplicação/contratação pretendida, ou caso existam limitações em relação à quantidade e/ou volume financeiro para a referida aplicação/contratação, isto significa que, com base na composição atual da sua carteira, esta aplicação/contratação não está adequada ao seu perfil.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Termos & Condições da Oferta

Seção 1




LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Termos e Condições da Oferta

Devedor	Banco BTG Pactual S.A.		
Emissora	Opea Securitizadora S.A.		
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI		
Lastro	Letras Financeiras		
Oferta	ICVM 400		
Volume da Oferta	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)		
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)		
Garantias	Clean		
Valor Nominal Unitário da Emissão CRI (PU)	R\$ 1.000,00 (mil reais)		
Série	Em 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes:		
	1ª Série (DI)	2ª Série (Pré)	3ª Série (IPCA)
Vencimento	15 de Janeiro de 2027	17 de Janeiro de 2028	17 de Janeiro de 2028
Duration aproximada	3,30 anos	5,05 anos	4,40 anos
Amortização	Bullet	Bullet	Bullet
Remuneração Fixa	104,00% do CDI a.a.	Pré-fixada equivalente a PréxCDI (vencimento jan/2028) + 0,40% a.a.	NTN-B 2027 + 0,35% a.a.
Pagamento da Remuneração	Nos meses de janeiro e julho, sem carência	Bullet	Nos meses de janeiro e julho, sem carência

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Termos e Condições da Oferta

Atualização Monetária	1ª série: não aplicável 2ª série: não aplicável 3ª série: atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA
Resgate Antecipado	Permitido, a partir do 3º ano contado da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho nas datas indicadas nos Documentos da Operação sujeito ao prêmio: <ul style="list-style-type: none">• 1ª série (CDI): 0,30% ao ano pelo prazo remanescente, em anos, até a Data de Vencimento• 2ª série (Pré): maior entre curva ou valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração, utilizando como taxa de desconto a taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento Jan/2028• 3ª série (IPCA): maior entre curva ou valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de maio de 2027 ou, na sua ausência, a NTN-B de duration equivalente, no Dia Útil anterior ao Resgate Facultativo
Rating	(P) AAA.br (sf) pela Moody's
Público Alvo	Investidor Qualificado ou Investidor Profissional
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação para o volume total da Emissão
Bookbuilding	Caso a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) por CRI, observado o Montante Mínimo, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante o cancelamento dos pedidos de reserva e intenções de investimento pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição adotado. Caso a demanda seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Custodiante	Vortex
Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão
Coordenador Líder	

Cronograma indicativo da Oferta

Ordem dos Eventos 	Eventos ⁽¹⁾ 	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾ 
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	30/09/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	14/11/2022
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/11/2022
4.	Início do Roadshow	16/11/2022
5.	Início do Período de Reserva	23/11/2022
6.	Encerramento do Período de Reserva	30/11/2022
7.	Procedimento de Bookbuilding	01/12/2022
8.	Registro da Oferta pela CVM	20/12/2022
9.	Divulgação do Anúncio de Início	21/12/2022
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	21/12/2022
11.	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	22/12/2022
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	22/12/2022
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/12/2022
14.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	27/12/2022

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas à alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, do Coordenador Líder e do Devedor. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" nas páginas [=] deste Prospecto Preliminar.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

MAIS INFORMAÇÕES



O Prospecto Preliminar referente a esta Oferta encontra-se nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes caminhos

- I. **EMISSORA:** www.opeacapital.com (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 63ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados);
- II. **COORDENADOR LÍDER:** www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais – Download", localizado na parte inferior da página inicial do *website*, depois clicar em "2022" e procurar "CRI BTG Pactual - Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 63ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Preliminar");
- III. **B3:** www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas Securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 63ª – Séries: 1ª, 2ª e 3ª". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente deste Prospecto Preliminar); e
- IV. **CVM:** www.gov.br/cvm (neste *website*, em "Principais Consultas", clicar em "Companhias", na sequência clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página do Fundos Net, clicar em "Exibir Filtros" e indicar por "Opea Securitizadora S.A." ou "RB Capital Companhia de Securitização", conforme disponível no campo "Securitizadoras", bem como certificar-se que os campos "Período de Entrega" estão sem preenchimento e digitar "63" no campo "Nome do Certificado", na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Visão Geral do BTG Pactual

Seção 2

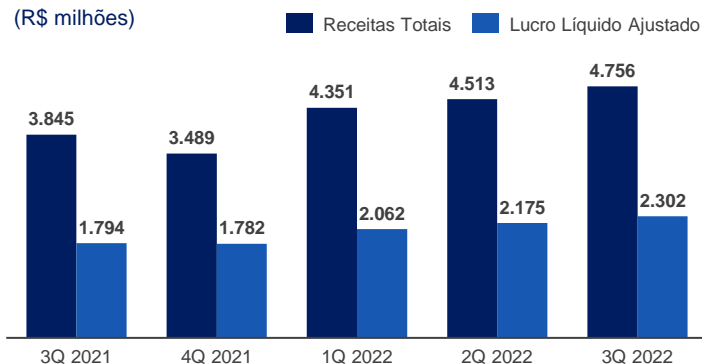


LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Visão geral do BTG Pactual

Investment Banking	Corporate & SME Lending	Sales & Trading	Asset Management	Wealth Management & Consumer Banking	Principal Investments	Participations	Interest & Others
<ul style="list-style-type: none"> Financial Advisory (M&A) ECM DCM 	<ul style="list-style-type: none"> Financing Structured Credit Letters of Credit BTG Empresas 	<ul style="list-style-type: none"> Fixed Income FX Equities Insurance Energy Brokerage Credit Commodities 	<ul style="list-style-type: none"> LatAm FI & Eq. Alternative Investments Fund Services Global Hedge Funds 	<ul style="list-style-type: none"> Investment Advisory Financial Planning to HNWI BTG Investimentos BTG Banking Empiricus 	<ul style="list-style-type: none"> Global Markets Merchant Banking Real Estate 	<ul style="list-style-type: none"> Banco Pan Too Seguros EFG 	<ul style="list-style-type: none"> Interest on capital

Evolução da Receita e Lucro Líquido



Nota:

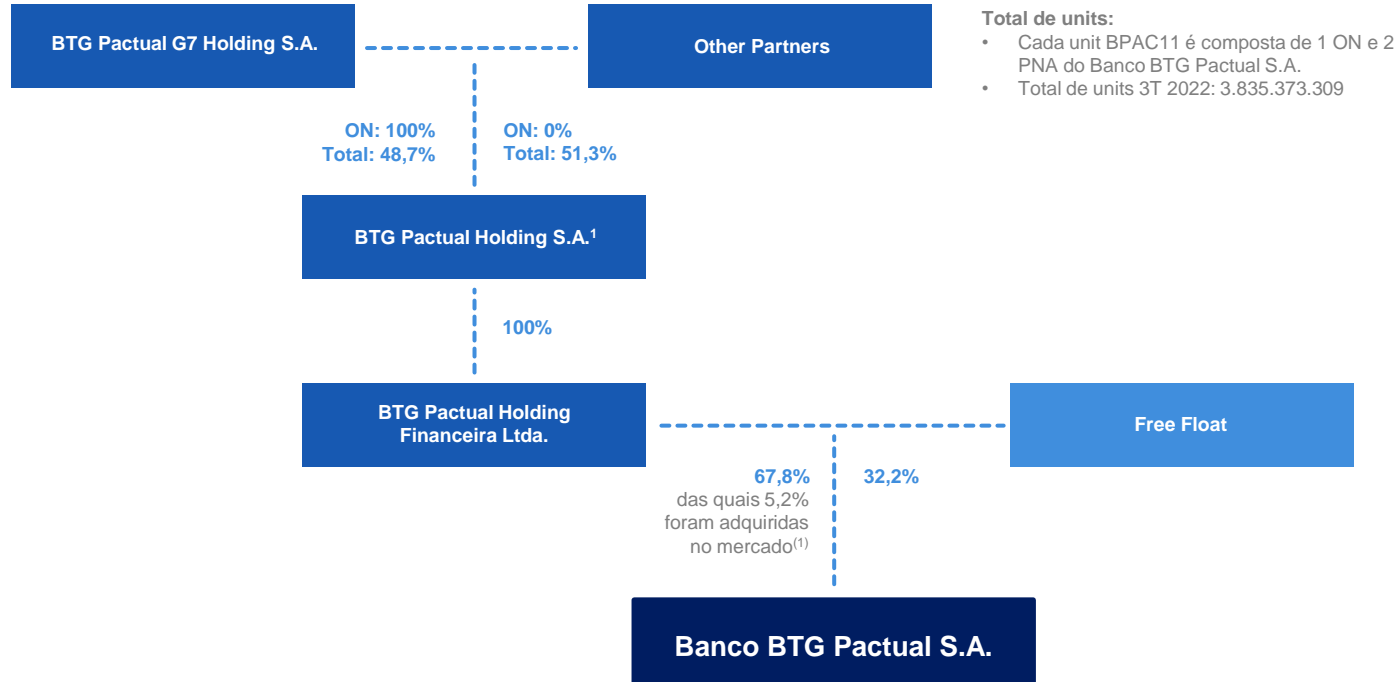
(1) De acordo com dados financeiros para Dez/2021 e Jun/2022, convertidos pela taxa de câmbio do final do período de R\$5,5805 and R\$5,2380, respectivamente

Destaques¹

(R\$ milhões)

	2021	9M 2022
Ativos Totais	R\$346,1 bi (US\$62,0bi)	R\$439,9 bi (US\$81,4bi)
Patrimônio Líquido	R\$37,4 bi (US\$6,7 bi)	R\$42,3 bi (US\$7,8 bi)
Receitas	R\$13,9 bi (US\$2,5 bi)	R\$13,6 bi (US\$2,5 bi)
Lucro Líquido Ajustado	R\$6,5 bi (US\$1,2 bi)	R\$6,5 bi (US\$1,2 bi)
AuM/AuA	R\$552,7 bi (US\$99,0 bi)	R\$665,5 bi (US\$123,1 bi)
WuM	R\$427,8 bi (US\$76,7 bi)	R\$508,6 bi (US\$94,1 bi)

Estrutura acionária



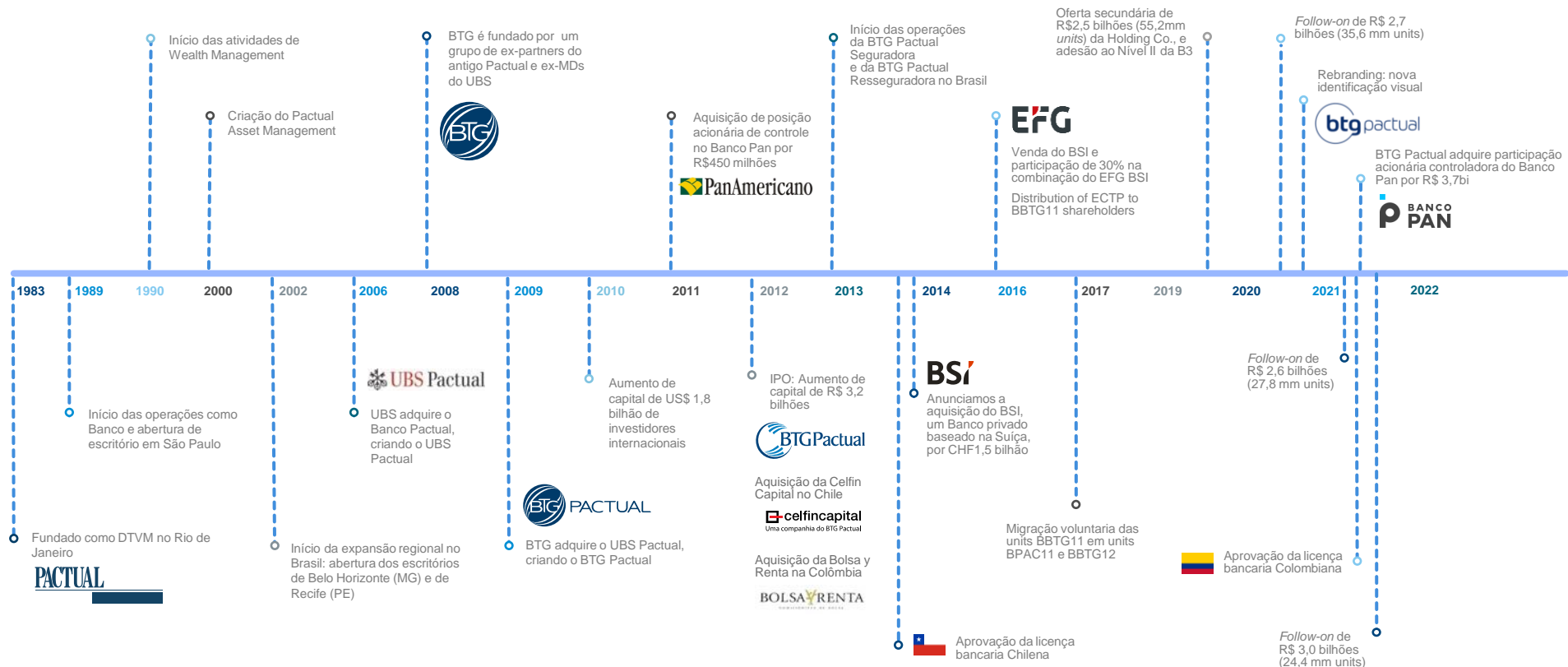
Total de units:

- Cada unit BPAC11 é composta de 1 ON e 2 PNA do Banco BTG Pactual S.A.
- Total de units 3T 2022: 3.835.373.309

Nota:

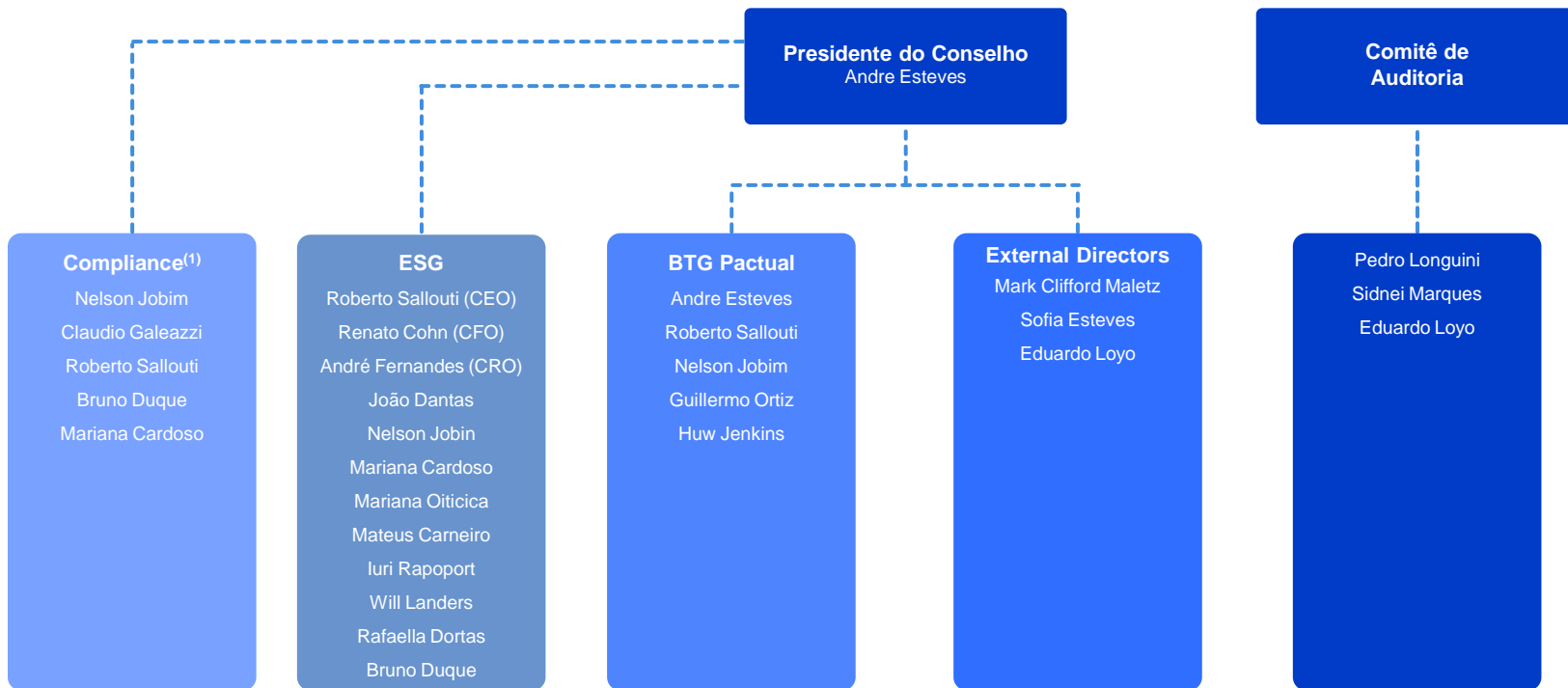
(1) Inclui units adquiridas por veículos de investimentos de titularidade a determinados sócios, em conjunto ou separadamente, e veículos sob controle comum pela Partnership

Histórico do BTG Pactual



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

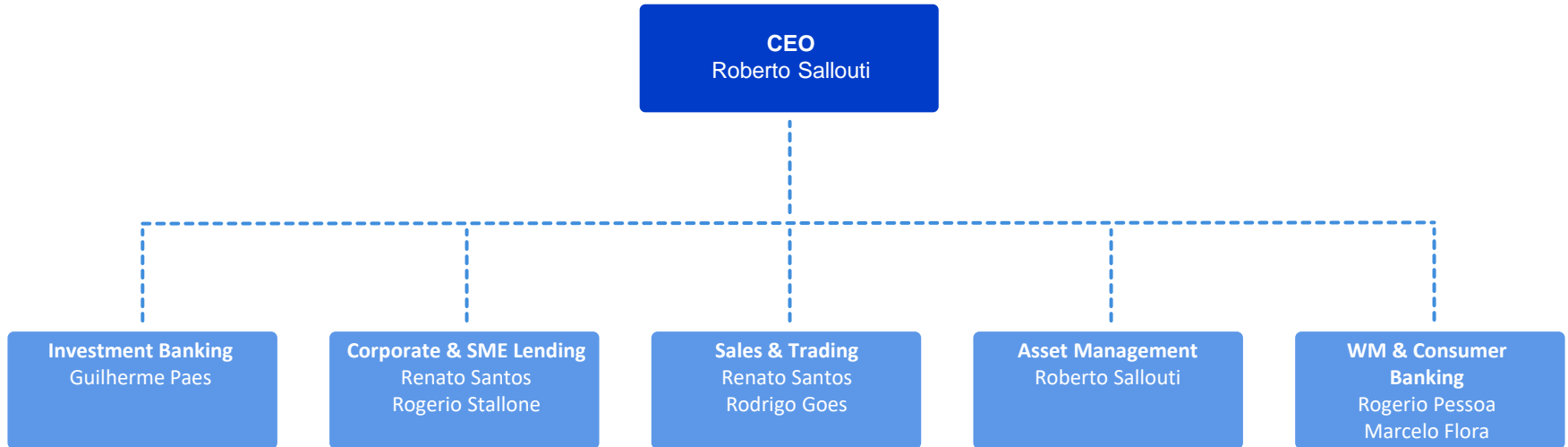
Estrutura organizacional e principais executivos



Nota:

1. O Comitê de Compliance responde direto para o conselho de administração

Estrutura organizacional e principais executivos



Principais Executivos

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Presença dominante na América Latina



	Investment Banking	Corporate Lending	Sales & Trading	Asset Management	Wealth Management	Retail
Brazil	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Chile	✓	✓	✓	✓	✓	
Colômbia	✓	✓	✓	✓	✓	
Mexico	✓		✓	✓	✓	
Argentina	✓		✓			
Peru	✓		✓	✓	✓	
USA	✓		✓	✓	✓	
UK	✓		✓	✓		
Portugal					✓	

Core LatAm

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Prêmios e reconhecimentos

Número recorde de prêmios das mais prestigiadas revistas locais e internacionais em 2022

Institucional

 Melhor Banco nos Mercados Emergentes	 Melhor Banco no Brasil e LatAm
 Banco do Ano nas Américas	 #1 em crescimento, lucratividade, solidez, qualidade e alavancagem

Sales & Trading

#1 Corporate Access Team - LatAm
#1 Research Team - LatAm
#1 Research Team - Brazil
#1 Trading Team - LatAm
#1 Sales Team - LatAm
#1 Sales Team - Brazil

Investment Banking

 Melhor Banco de Investimentos LatAm	 Melhor Banco de M&A da América Latina
 Melhor banco para novos produtos financeiros	 Melhor Banco de Assessoria da América Latina

Wealth Management & Consumer Banking

 Melhor Private Bank na América Latina	 Melhor Private Bank no Brasil
 Melhor Private Bank em Tecnologia e Atendimento Digital ao Cliente	 Melhor Banco Digital na América Latina

PME



Melhor Banco para PMEs

ESG



#1 Bonds Verdes
#1 Finanças Sustentáveis
#1 Bonds Sustentáveis
#1 Transparência



Iniciativa de Investimento ESG do Ano na América Latina

Gostaríamos de agradecer aos nossos clientes pelo reconhecimento

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

**Unidades de negócio do
BTG Pactual**
Seção 3



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Investment Banking

Franquia líder no Brasil

BTG Pactual é a franquia mais ativa de IBD no Brasil

Estamos posicionados entre os líderes nos três segmentos que atuamos

Nos últimos 12 meses, assessoramos 124 transações de DCM

M&A Ranking ⁽¹⁾ 2019 – 3Q22			
#	Bank	Volume (US\$ bi)	# of Deals
1	BTG Pactual	75.9	200
2	IBBA	72.7	177
3	JP Morgan	58.8	45
4	BofA	43.6	66
5	Citi	43.5	36

 2022 BTG Pactual advised Equatorial in the acquisition of CELG-D from Enel Brasil R\$ 7.6 bn	 2022 BTG Pactual advised Brookfield in the acquisition of 30% of BR Properties' Real Estate Portfolio R\$ 0.0 bn
 2022 BTG Pactual advised Aliança Sonae in the merger with brMalls. R\$ 11.5 bn	 2021 BTG Pactual advised Actis and Echoenergia in the sale of 100% stake in the company to Equatorial R\$ 9.6 bn
 2021 BTG Pactual advised Magalu in the acquisition of 100% stake in KaBuMI R\$ 3.5 bn	 2021 BTG Pactual advised B2W on the proposed merger with Lojas Americanas R\$ 0.2 bn

ECM Ranking ⁽¹⁾ 2019 – 3Q22			
#	Instituição	# de Deals	Volume (US\$ bi)
1	BTG Pactual	165	12.0
2	Itau BBA	160	13.6
3	Bradesco BBI	100	8.3
4	Bank of America	95	14.6
5	Santander	84	6.8

 R\$641mm Follow-on Setembro, 2022	 R\$720mm Follow-on Setembro, 2022
GRUPO GPS R\$547mm ABB Setembro, 2022	FIBRAMTY US\$173mm Follow-on Setembro, 2022
GRUPO GPS R\$267mm ABB Agosto, 2022	 R\$4,200mm Follow-on Junho, 2022

DCM Ranking ⁽¹⁾ 2019 – 3Q22		
#	Instituição	Volume de Deals (BRL bi)
1	IBBA	109.4
2	Bradesco	54.3
3	BTG Pactual	49.1
4	Santander	38.5
5	BB	36.0

 R\$ 1.9bi Debentures Setembro, 2022	 R\$ 2.0bi CRA Setembro, 2022
 R\$ 2.0bi Debentures Ago, 2022	 R\$ 2.0bi Debentures Julho, 2022
 R\$ 750mi Debentures Julho, 2022	 R\$ 1.7bi CRA Julho, 2022

Notas:

(1) Fonte: Dealogic – Junho 2022 (ranking de ECM e M&A) e ranking ANBIMA (DCM)

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Investment Banking

Recorde de receitas em DCM e M&A

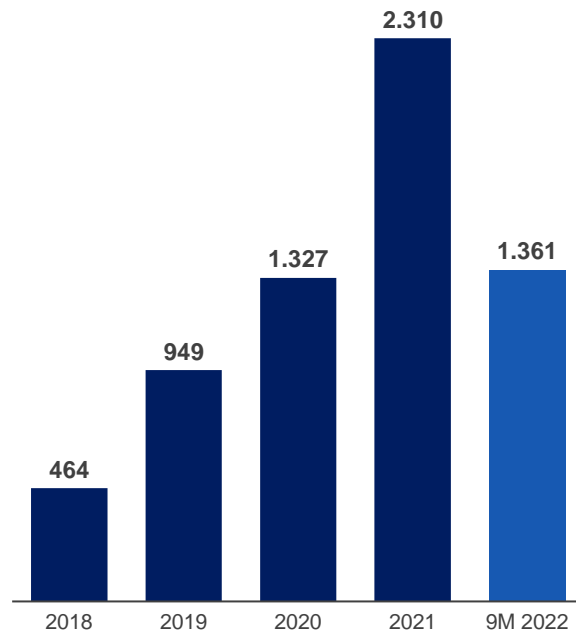
Resumo do 3T 2022

- Receitas recordes em DCM, à medida que o mercado evolui e ganhamos *market share*
- M&A registrou seu melhor resultado trimestral de nossa história, enquanto pipeline continua robusto
- Baixa contribuição de ECM devido à fraca atividade de mercado. Mesmo assim, mantivemos nossa posição de liderança nos rankings do setor

(1) Fonte: Dealogic e ANBIMA

Receitas

(R\$ milhões)



Rankings de Mercado¹

(3T 2022)

ECM

#1 em número de transações e volume LatAm
#2 em número de transações e volume no Brasil

M&A

#1 em número de transações no Brasil e LatAm
#2 em volume de transações no Brasil

Corporate & SME Lending

Financiamentos e garantias para empresas na América Latina

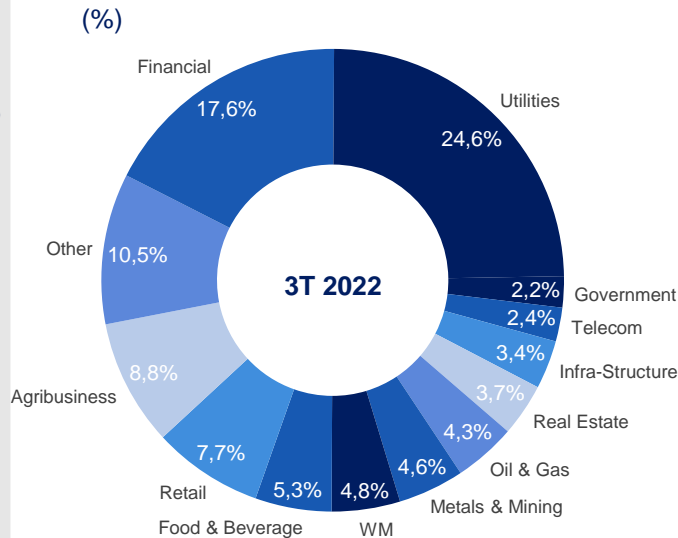
Principais destaques:

- Plataforma de originação integrada
- Antecipação de necessidades de nossos clientes
- Maior flexibilidade e agilidade para estruturar e aprovar operações de crédito
- Parceiros envolvidos em análise de crédito e risco
- *Cross-selling* com IBD, Wealth Management e mesa de distribuição FICC

Principais áreas:

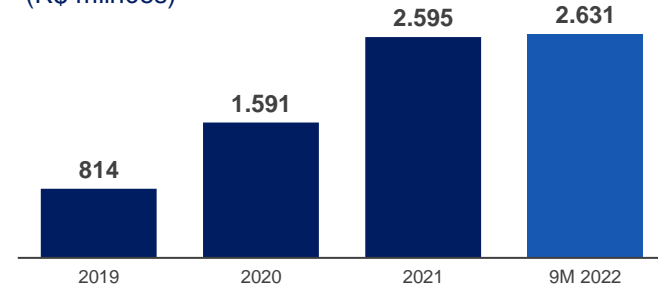
- High Grade Credit Desk: soluções customizadas de crédito às grandes corporações
- Special Situations: arbitragem em empréstimos e aquisição de carteiras de empréstimos não performados
- SME Lending: antecipação de recebíveis e operações de recebíveis de cartão de crédito para pequenas e médias empresas, via plataforma 100% digital

Portfólio de Crédito Expandido por Setor (%) (1,2)



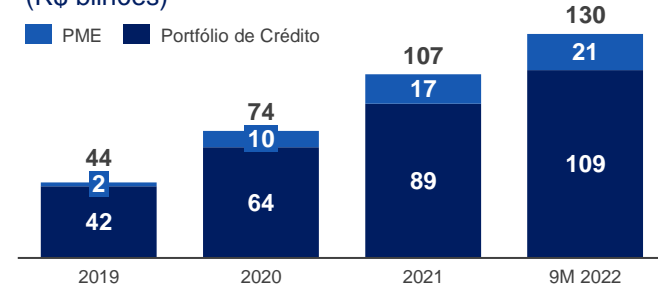
Receitas

(R\$ milhões)



Portfólio de Corporate Lending

(R\$ bilhões)



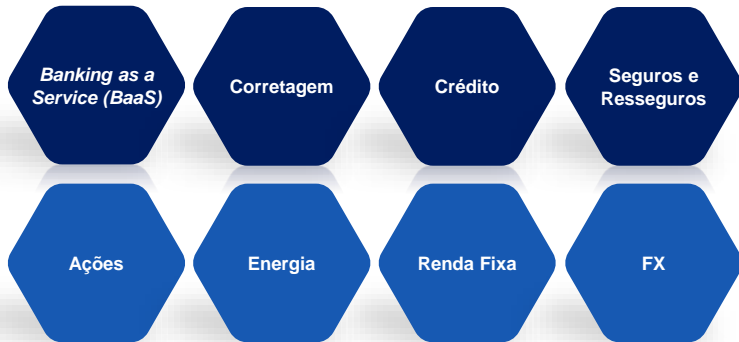
Notas: (1) Não inclui a carteira de empréstimo do Banco Pan e inclui itens fora do balanço (empréstimos, debêntures, CRIs, FIDCs, FIPs, TDs, corporate bonds, carta de crédito, garantias e outros)
 (2) Data-base: 30 de Setembro de 2022

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Sales & Trading

Plataforma integrada e diversificada de intermediação para clientes na América Latina

Banco dedicado na América Latina



Institutional Investor

#1 Corporate Access Team – LatAm
#1 Research Team – LatAm
#1 Research Team – Brazil
#1 Trading Team – LatAm
#1 Sales Team – LatAm
#1 Sales Team – Brazil

2022

Sales & Trading

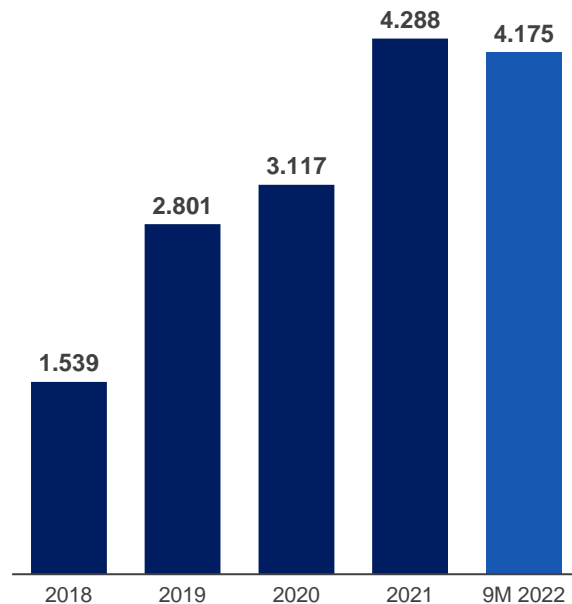
Resultados consistentemente fortes, devido à maior contribuição das atividades do cliente

Resumo do 3T 2022

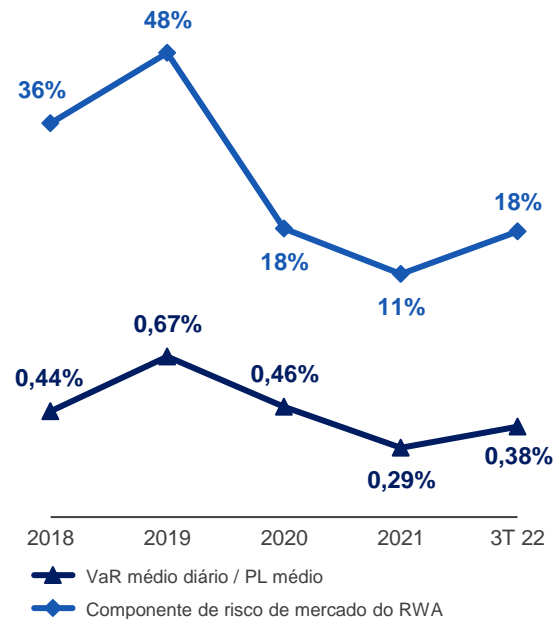
- Trimestre forte com receita de R\$1.384,0 milhões impulsionado pelo aumento do volume de atividade de clientes e alta volatilidade do mercado
- O VaR médio foi de 0,34% para 0,38% no trimestre, ainda abaixo dos níveis históricos
- O componente de risco de mercado do RWA encerrou o trimestre em 18%

Receitas

(R\$ milhões)



VaR e Risco de Mercado



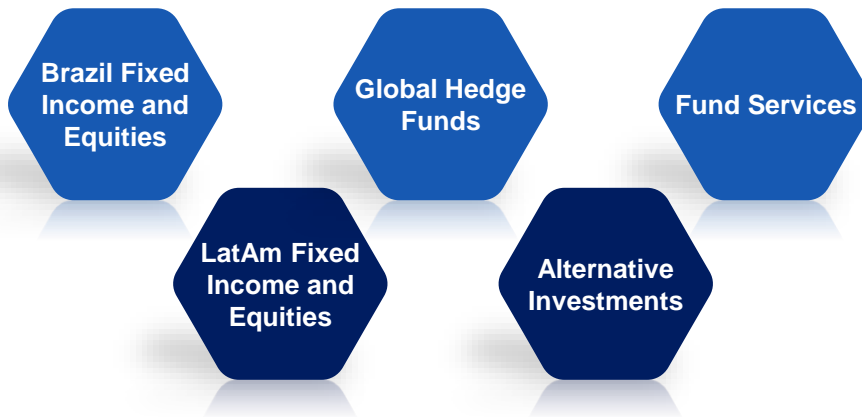
Asset Management

Uma das maiores gestoras de Asset Management e *fund services* da América Latina

AuM/AuA de R\$665 bilhões e gama completa de produtos de investimentos tradicionais e estruturados

Maior administrador fiduciário independente do Brasil

Oferta completa de produtos tradicionais e alternativos



Asset Management

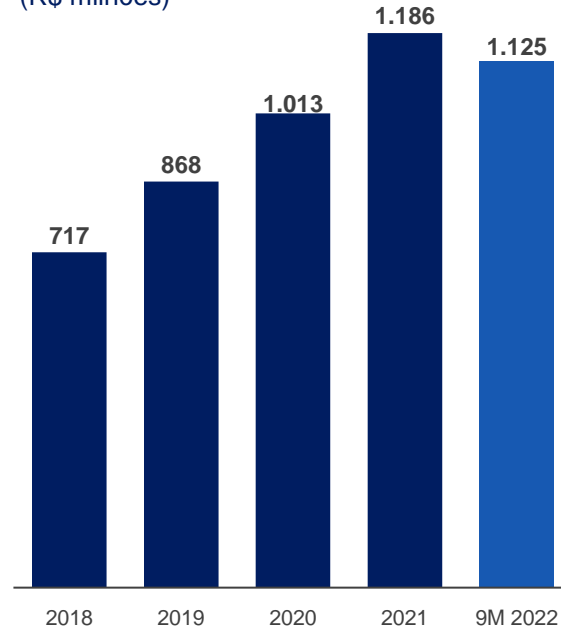
Forte geração de receita com captação líquida alta e consistente

Resumo do 3T 2022

- Receita de R\$407,4 milhões, um leve aumento trimestral mesmo com a sazonalidade natural das taxas de performance impactando o trimestre anterior, e um crescimento de 40,1% a.a.
- AuM/AuA cresceu 10% no trimestre impulsionado pela captação líquida de R\$35,9 bilhões e valorização dos ativos - NNM atingiu R\$124,0 bilhões nos últimos doze meses
- Os fundos geridos pela nossa Asset Management registraram mais um forte trimestre de captação, principalmente nas estratégias de Renda Fixa e Previdência

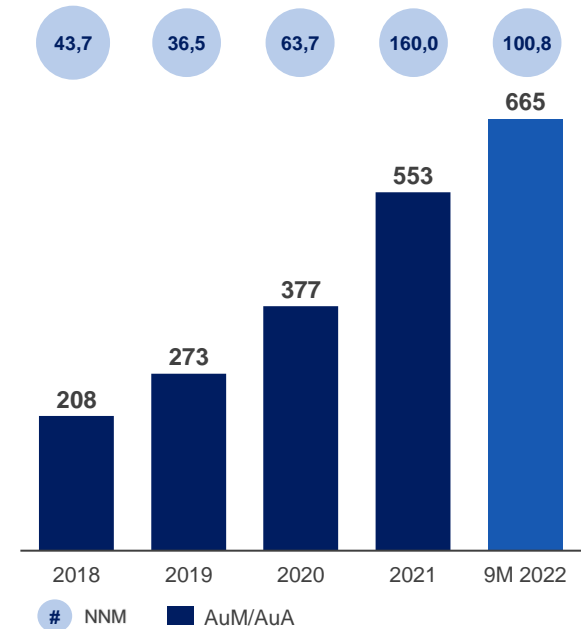
Receitas

(R\$ milhões)



AuM, AuA e NNM

(R\$ bilhões)

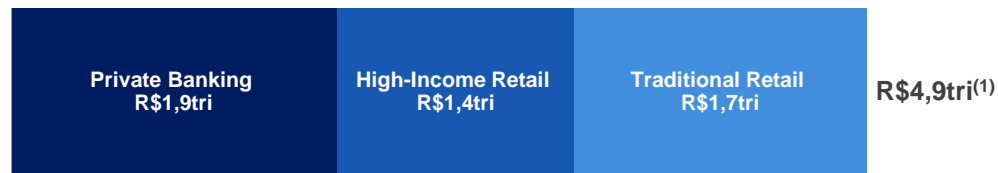


Wealth Management & Consumer Banking



A segmentação nos permite oferecer produtos para diferentes tipos de clientes

Plataforma completa para alcançar todo o espectro de clientes



necton



Broker JVs



Prêmios de Wealth Management em 2022

Global Finance:

- ✓ Best Private Bank in Brazil
- ✓ Best Private Bank in Latin America
- ✓ Best Private Bank for Business Owners in the World

Consumidor Moderno:

- ✓ Customer Service Excellence in Brazil

Euromoney:

- ✓ Best Digital Bank in Latin America

World Finance:

- ✓ Best Private Bank in Brazil

Professional Wealth Management (PWM):

- ✓ Best Private bank for Digital Customer Service in Latin America
- ✓ Best Private bank for Use of Technology in Latin America

Grupo Padrão e OnYou:

- ✓ Excellence in Customer Service in Brazil

Nota:

(1) Fonte: ANBIMA Jun/22

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Wealth Management & Consumer Banking

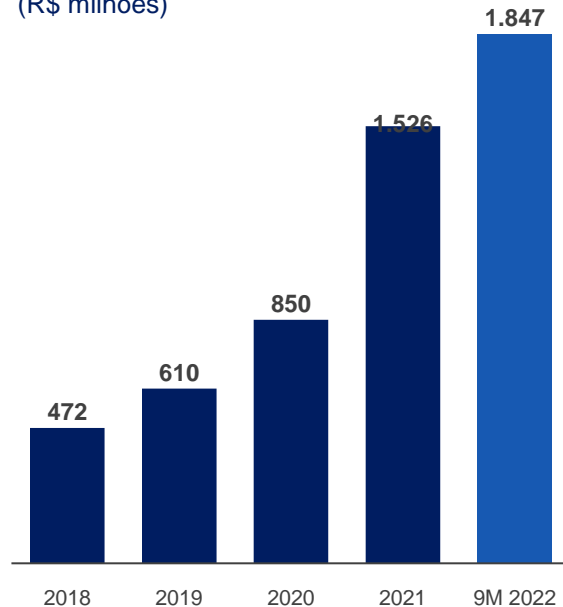
Mais um trimestre de receitas e WuM recordes

Resumo do 3T 2022

- Quinze trimestres consecutivos de crescimento – recorde de receitas no total de R\$655,4 milhões, alta de 5,5% no trimestre e 60,0% no ano
- Captação líquida sólida de R\$27,0 bilhões no trimestre, comprovando nossa capacidade de continuar crescendo mesmo em um cenário macroeconômico mais desafiador
- NNM acumulado de R\$126,0 bilhões nos últimos doze meses

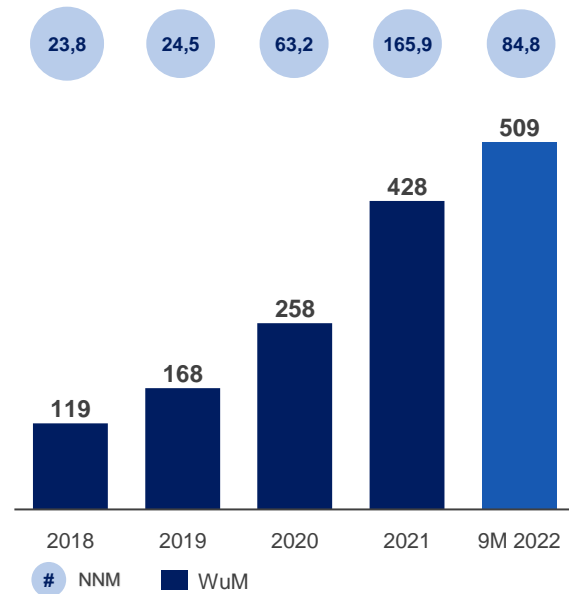
Receitas

(R\$ milhões)



WuM e NNM

(R\$ bilhões)



Destques Financeiros do BTG Pactual

Seção 4



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

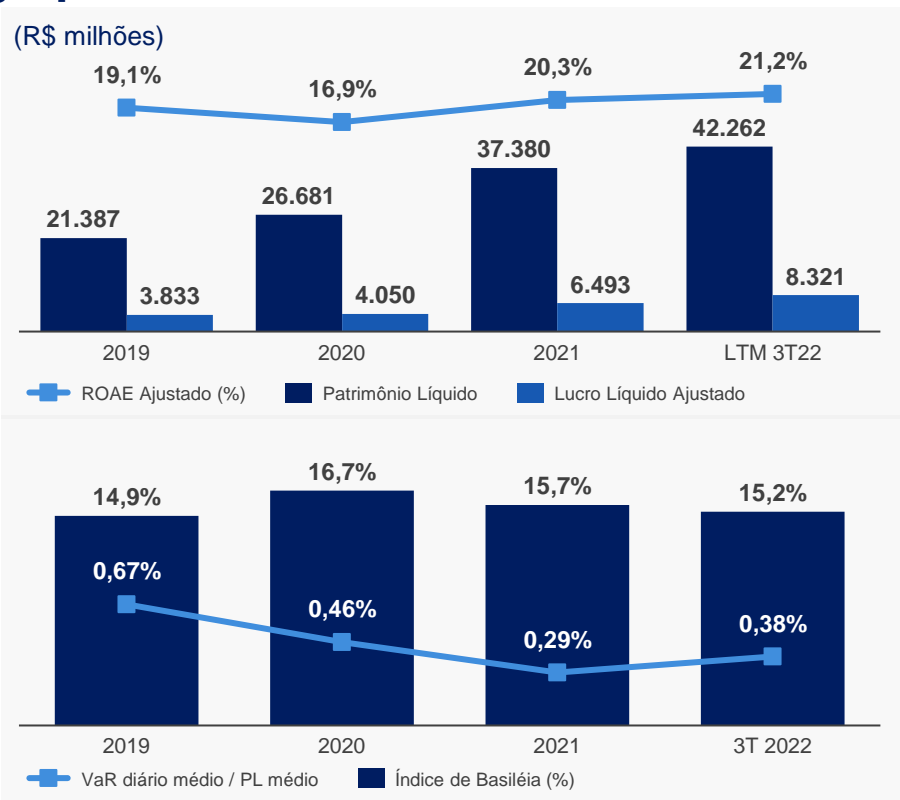
Track Record de crescimento forte, controlado e rentável, construído sobre sólido balanço patrimonial

Lucro Líquido, Patrimônio Líquido, ROAE e Índice de Basiléia

- Crescimento consistente, mesmo sob condições adversas de mercado
- Rentabilidade sólida
- Forte capitalização

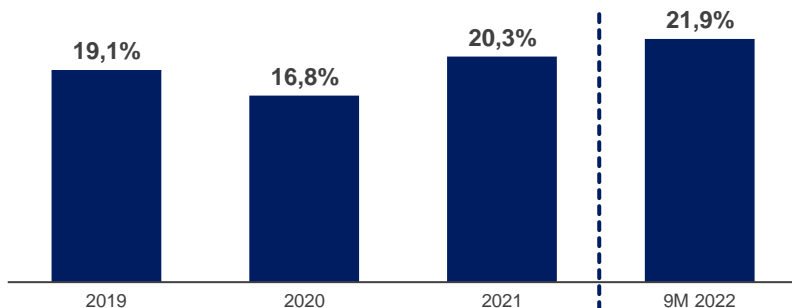
VaR⁽¹⁾ e VaR/Patrimônio Líquido Médio

- Excelência em controle de risco, comprovada em condições de extrema adversidade de mercado
- Alocação de risco em declínio, apesar do aumento das receitas de Sales & Trading

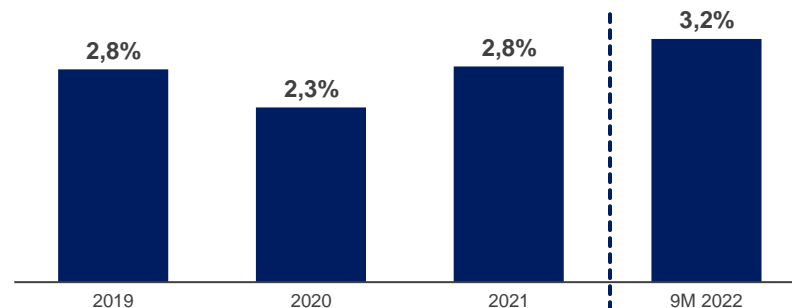


Líder do setor em métricas operacionais e rentabilidade

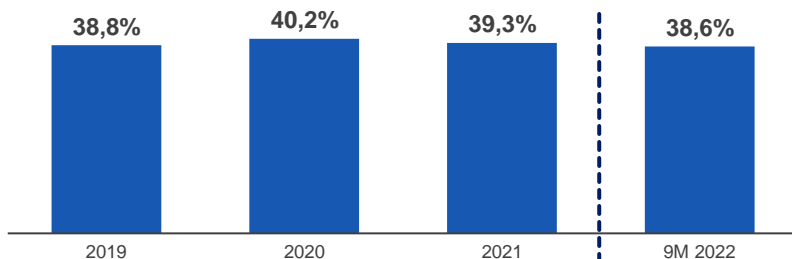
ROAE Ajustado (%)



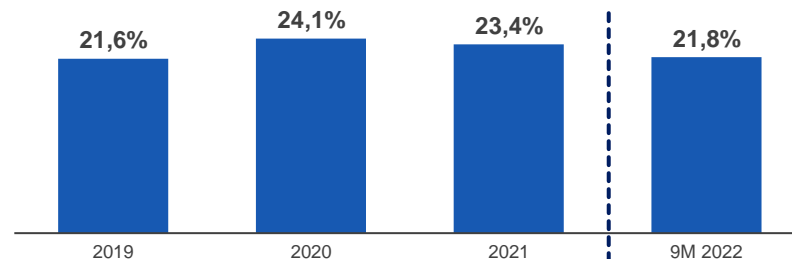
ROAA Ajustado (%)



Índice de Eficiência Ajustado (%)¹



Índice de Remuneração (%)²



Notas:

(1) O índice de eficiência ajustado desconsidera amortização de ágio

(2) Salários + bônus / receita líquida

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Rating do BTG Pactual



Banco BTG Pactual S.A.

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

• Perspectiva	Estável
• Depósitos	Ba2/NP
<hr/>	
• Depósitos Moeda Local	AAA.br

FitchRatings
KNOW YOUR RISK

• Perspectiva	Negativa
• Moeda Local e Estrangeira	
– IDR de Longo Prazo	BB-
– IDR de Curto Prazo	B
<hr/>	
• Local	
– IDR de Longo Prazo	AA(bra)
– IDR de Curto Prazo	F1+(bra)

STANDARD & POOR'S
RATINGS SERVICES

• Perspectiva	Estável
• Rating do Emissor:	BB-
• Rating do Emissor (local):	brAAA

**Destques do
3º Trimestre de 2022**
Seção 5



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Forte rentabilidade impulsionada por receitas recordes e alavancagem operacional

Receitas Totais

(R\$)

24%

crescimento anual

3T 22	4,8bi
2T 22	4,5bi
3T 21	3,8bi
LTM 3T22	17,1bi

Lucro Líquido ajustado¹

(R\$)

28%

crescimento anual

3T 22	2,3bi
2T 22	2,2bi
3T 21	1,8bi
LTM 3T22	8,3bi

ROAE ajustado

22,0%

3T 22

2T 22	21,6%
3T 21	20,1%
LTM 3T22	21,2%

Nota:

(1) Lucro Líquido Contábil: R\$2.188mm no 3T 2022

AuM/WuM atinge R\$1,2 trilhão, mantendo forte captação e reportando, mais uma vez, recorde de receitas em WM

Net New Money

(R\$)

63bi

3T 22

2T 22	71bi
3T 21	88bi
LTM 3T22	250bi

WuM

(R\$)

27%

crescimento a.a.

3T 22	509bi
2T 22	463bi
3T 21	400bi

AuM / AuA

(R\$)

23%

crescimento a.a.

3T 22	665bi
2T 22	605bi
3T 21	542bi

Crescimento com alta qualidade do portfólio de crédito e base de funding, mantendo o balanço robusto e bem capitalizado

Portfólio de Crédito e PME (R\$)

33%

crescimento a.a.

	Total	PME
3T 22	130bi	21bi
2T 22	118bi	20bi
3T 21	98bi	14bi

Unsecured Funding

(R\$)

17%

crescimento a.a.

3T 22	170bi
2T 22	165bi
3T 21	146bi

Índice de Basileia

(R\$)

15,2%

3T 22

Patrimônio Líquido

3T 22	42bi
2T 22	41bi
3T 21	36bi

Resumo do Desempenho

3T 2022

Terceiro trimestre consecutivo de receita e lucro líquido recordes, com ROAE ajustado de 22,0%

1

Receitas totais e lucro líquido ajustado de R\$4.756mm e R\$2.302mm, respectivamente

- ROAE^{1,2} anualizado: 22,0%
- Lucro Líquido por unit¹: R\$0,60
- Lucro Líquido contábil: R\$2.188mm

2

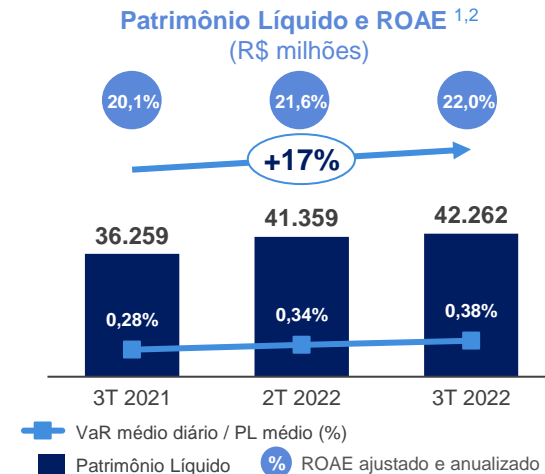
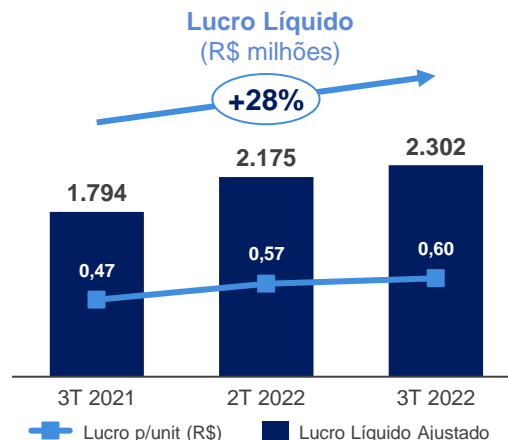
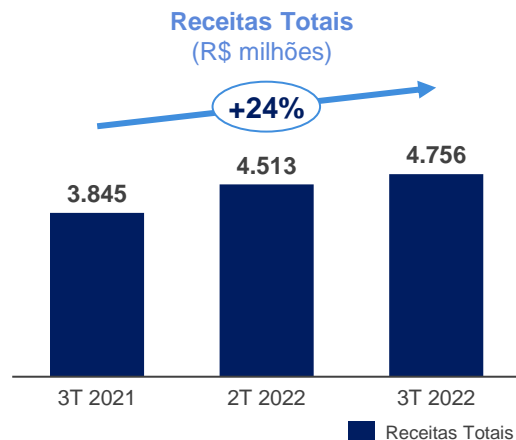
Índice de eficiência ajustado³ abaixo da média histórica, com receitas crescendo mais rápido do que os custos

- Índice de eficiência ajustado³ de 38,1%
- Índice de remuneração: 21,3%

3

Total de ativos de R\$439,9bi, índice de Basileia estável em 15,2% e patrimônio líquido de R\$42,3bi

- Pagamento de R\$1,2bi em JCP
- VaR médio foi 0,38% do patrimônio líquido médio



Notas:
(1) Números do balanço referente ao final do período em questão (2) ROAE anualizado e lucro líquido por units consideram o lucro líquido ajustado como base para os cálculos (3) Índice de eficiência ajustado exclui a amortização de ágio

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Resumo do Desempenho

9M 2022

Forte geração de receitas e lucros com alta alavancagem operacional

1

Receitas totais e lucro líquido ajustado alcançaram R\$13.621mm e R\$6.539mm

- ROAE^{1,2} anualizado: 21,9%
- Lucro Líquido por unit¹: R\$1,71
- Lucro Líquido contábil: R\$6.198mm

2

Índice de eficiência ajustado abaixo da média histórica, mesmo com a manutenção de investimentos em nossas plataformas digitais

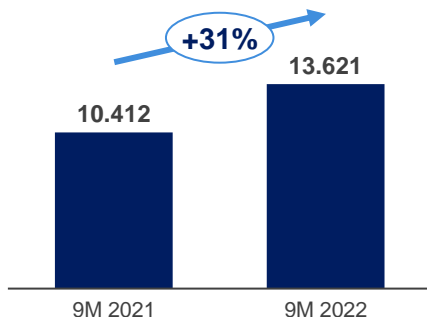
- Índice de eficiência ajustado³: 38,6%
- Índice de remuneração: 21,8%

3

Patrimônio líquido cresceu 16,6% a.a. e encerrou o semestre em R\$42,3bilhões

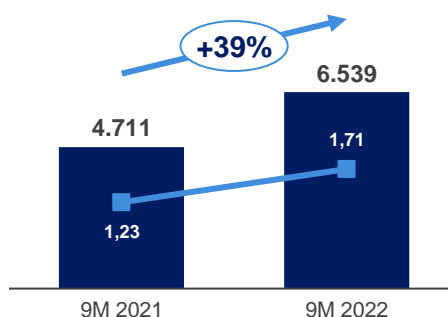
- VaR médio diário foi 0,35% do patrimônio médio, conservador considerando o cenário atual

Receitas Totais
(R\$ milhões)



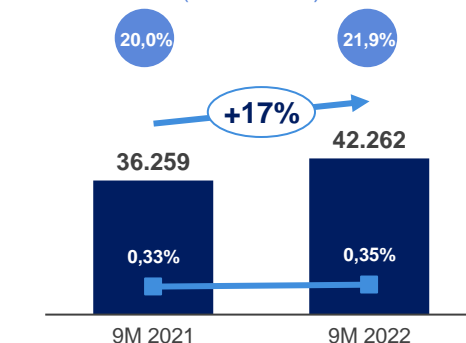
■ Receitas Totais

Lucro Líquido
(R\$ milhões)



■ Lucro p/unit (R\$) ■ Lucro Líquido Ajustado

Patrimônio Líquido e ROAE^{1,2}
(R\$ milhões)



■ VaR médio diário / PL médio (%) ■ Patrimônio Líquido % ROAE ajustado e anualizado

Notas: (1) Números de balanço referente ao final do período em questão (2) ROAE anualizado e lucro líquido por units consideram o lucro líquido ajustado como base para os cálculos (3) Índice de eficiência ajustado exclui a amortização de ágio

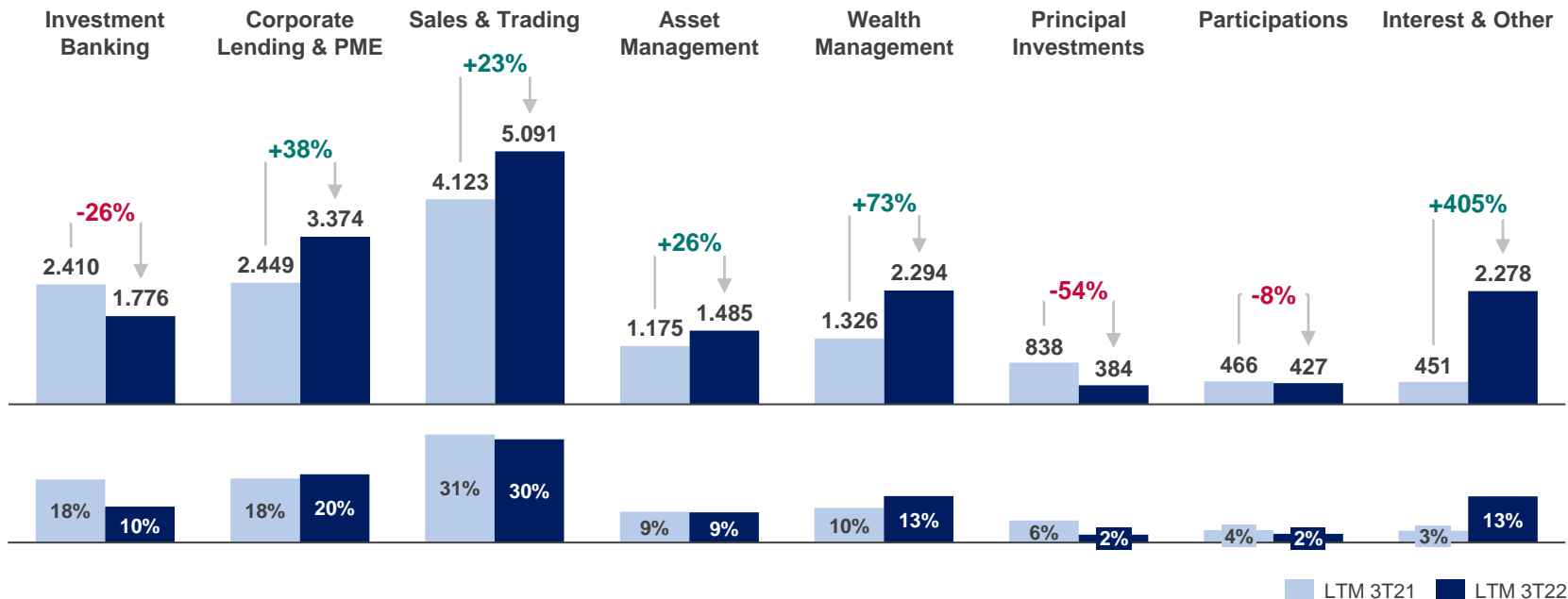
LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Breakdown de receita por área de negócio

Franquias de clientes continuam expandindo, gerando mais diversificação e menor volatilidade

LTM 3T22 x LTM 3T21

Receitas Totais LTM 3T22 = R\$17,1 bilhões



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Despesas e Principais Indicadores

Melhora na eficiência à medida que as receitas crescem em ritmo mais acelerado do que custos

Resumo do 3T 2022

- Despesas operacionais totais de R\$2,0 bilhões no trimestre, crescimento de 4,0% no trimestre principalmente devido a maiores despesas com bônus
- Índice de eficiência encerrou o trimestre em 38,1%, abaixo dos níveis históricos
- Despesas sob controle: A&O aumentou ligeiramente, 2,5% no trimestre enquanto S&B permaneceram estáveis
- A alíquota efetiva de imposto de renda de 20,1% foi impactada pela distribuição de JCP (juros sobre capital próprio) e mix de receita favorável

Índice de eficiência ajustado¹ de 38,1% e índice de remuneração de 21,3%

(R\$ milhões)

(em R\$ milhões, a menos que indicado)	Trimestre			Variação % para 3T 2022		Acumulado no ano		
	3T 2021	2T 2022	3T 2022	3T 2021	2T 2022	9M 2021	9M 2022	Variação % para 9M 2021
Bônus	(641)	(535)	(570)	-11%	7%	(1.761)	(1.651)	-6%
Salários e benefícios	(319)	(441)	(445)	39%	1%	(877)	(1.323)	51%
Administrativas e outras	(398)	(540)	(554)	39%	3%	(1.000)	(1.570)	57%
Amortização de ágio	(91)	(197)	(208)	129%	6%	(186)	(618)	231%
Despesas tributárias, exceto imposto de renda	(188)	(231)	(244)	30%	6%	(555)	(713)	28%
Despesas operacionais totais	(1.637)	(1.943)	(2.020)	23%	4%	(4.380)	(5.874)	34%
Índice de eficiência ajustado	40%	39%	38%			40%	39%	
Índice de remuneração	25%	22%	21%			25%	22%	
Imposto de renda e contribuição social	(465)	(502)	(549)			(1.435)	(1.549)	8%
Alíquota de imposto de renda efetiva (%)	21,1%	19,6%	20,1%			23,8%	20,0%	

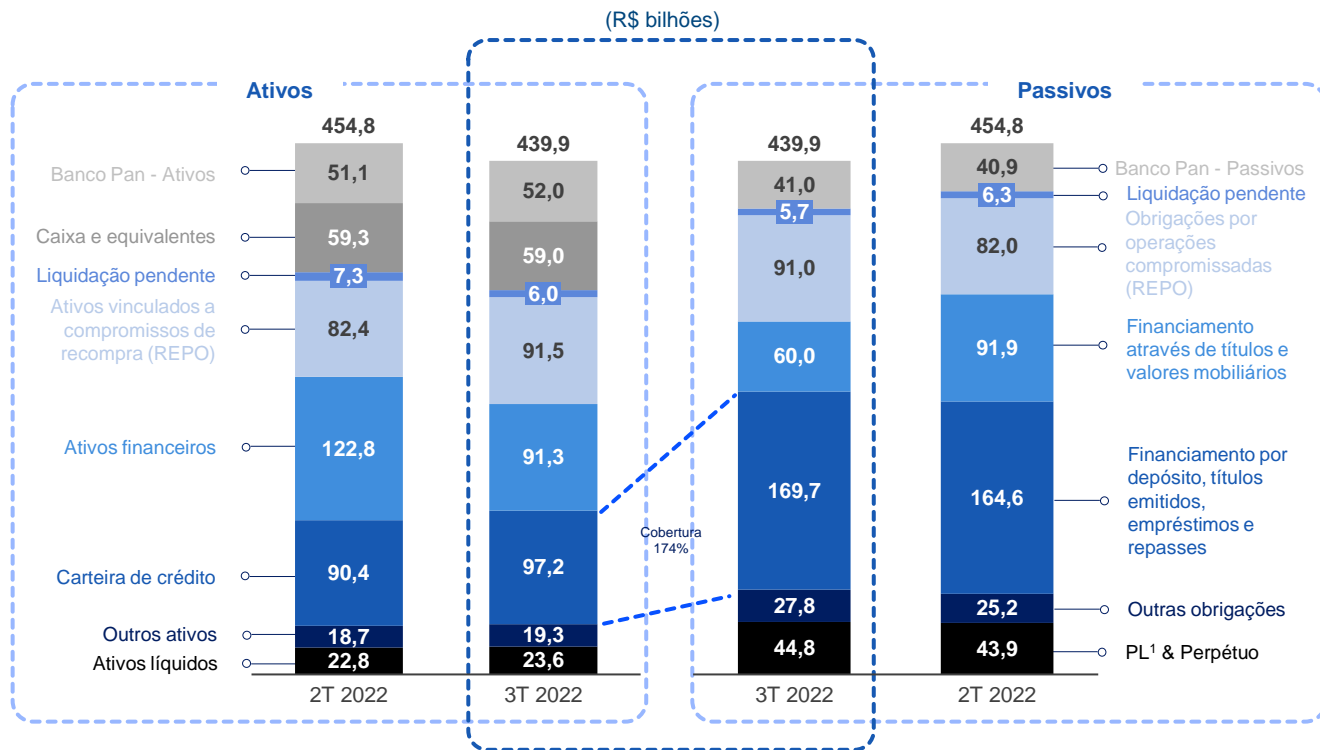
Nota: (1) Índice de eficiência ajustado exclui a amortização de ágio

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Análise do Balanço Patrimonial

Resumo do 3T 2022

- Total de ativos (9,9x PL) apresentou queda de 3,3% no trimestre
- LCR em níveis recordes, atingindo 373% - acima dos pares do setor
- Índice de cobertura confortável em 174% à medida que nossa base de *funding* cresce para suportar a expansão de nossa carteira de crédito
- Portfólio de *Corporate Lending* & PME representa 3,1x Patrimônio Líquido



Nota:
(1) Inclui minoritários do Banco Pan

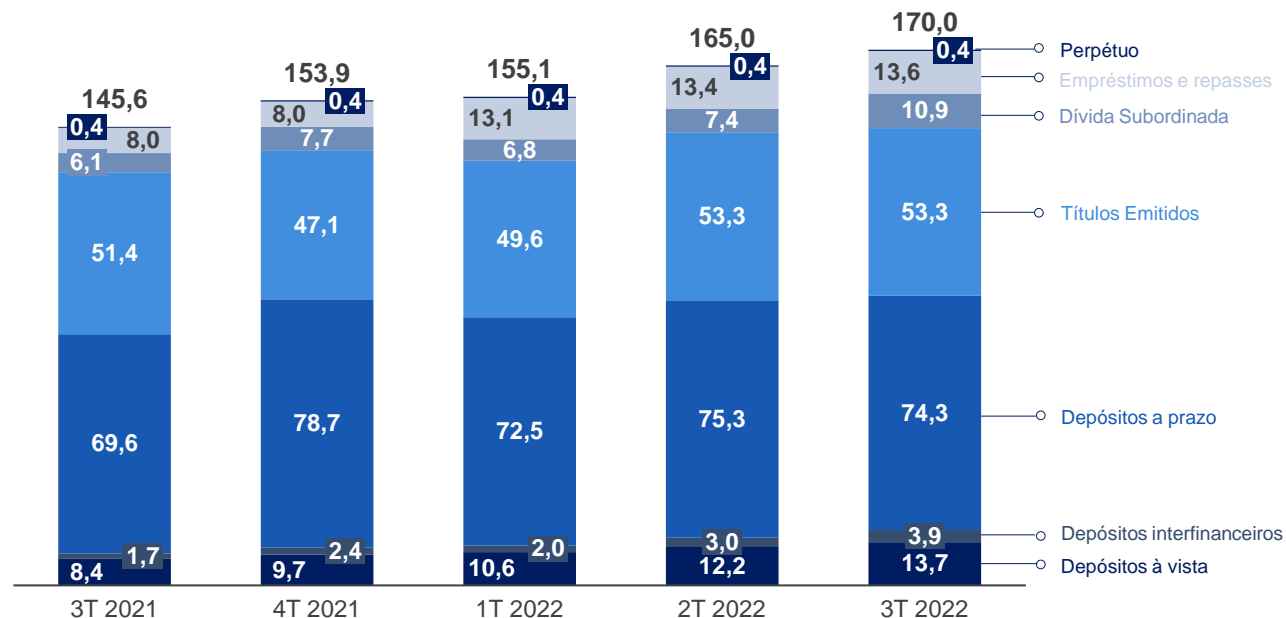
Base de *Unsecured Funding*

Resumo do 3T 2022

- Participação de *funding* de varejo corresponde a 26% da base total e 30% considerando a base de *funding* do Banco Pan
- Durante o trimestre emitimos R\$1,4 bilhão em notas subordinadas (“LFSN”), aumentando nosso Tier II para 2,2%
- Depósitos a vista de clientes atingiram R\$13,7bi (ou 8,1% da base total), crescimento de 12,9% no trimestre

Base de *unsecured funding* cresceu R\$24bi no ano (+16,8%)

(R\$ milhões)



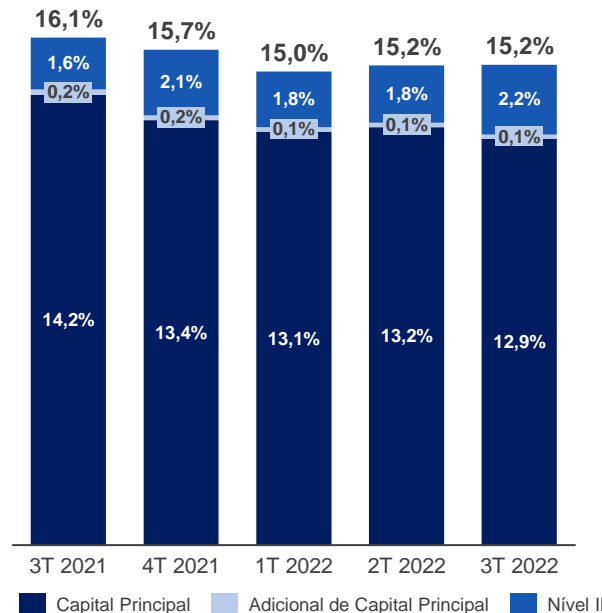
Índice de Basileia e VaR

Resumo do 3T 2022

- Índice de Basileia estável de 15,2% e CET1 de 12,9%, níveis robustos e eficientes
- Como percentual do patrimônio líquido médio, nosso VaR médio diário total aumentou de 0,34% para 0,38%

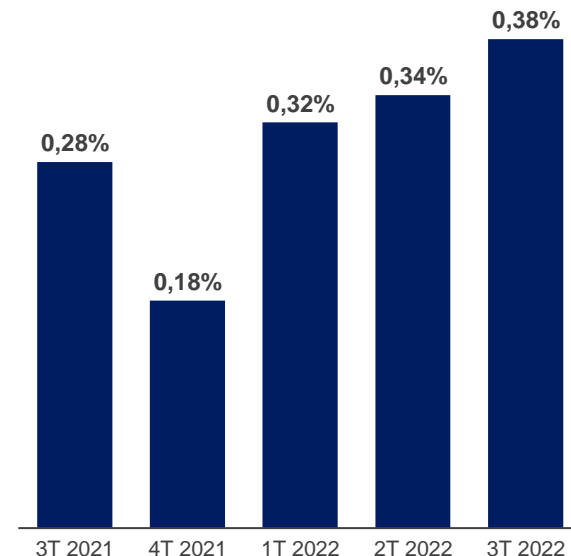
Índice de Basileia

(%)



VaR Médio Diário

(% do patrimônio líquido médio)



**Contatos de Distribuição
Securitizadora e
Agente Fiduciário &
Fatores de Risco**

Seção 6



LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Contatos de Distribuição



Coordenador Líder

Rafael Cotta

(11) 3383-2099

rafael.cotta@btgpactual.com

Bruno Korkes

(11) 3383-2190

bruno.korkes@btgpactual.com

Victor Batista

(11) 3383-2617

victor.batista@btgpactual.com

Tiago Daer

(11) 3383-3034

Tiago.Daer@btgpactual.com

Jonathan Afrisio

(21) 3262-9795

jonathan.afrisio@btgpactual.com

Securitizadora e Agente Fiduciário



Emissora

Flávia Palacios
(11) 3127-2700
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa,
CEP 01455-000, São Paulo – SP
gestao@opeacapital.com



Agente Fiduciário

Antonio Amaro
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
(21) 3514-0000
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132, parte, CEP
04534-004, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP
04534-004
af.controles@oliveiratrust .com.br

Fatores de Risco

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 termos e condições por qualquer razão.

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, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos 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 pelo Devedor, na forma prevista no Instrumento de Emissão, o Devedor não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

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

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

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/22, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso necessário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Investidores. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

Fatores de Risco

Risco de pagamento das despesas pelo Devedor

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta.

Desta forma, caso o Devedor não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

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

Recente edição da Resolução CVM 60 que regula as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários e da Lei 14.430/22

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430/22 e à regulamentação da CVM, por meio da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. A Resolução CVM 60 foi recentemente publicada pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais.

Fatores de Risco

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta" deste Prospecto Preliminar, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado em decorrência do exercício pelo Devedor da Opção de Recompra das Letras Financeiras

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", item "Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Exercício de Opção de Recompra das Letras Financeiras" deste Prospecto Preliminar, nos termos do Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI, caso o Devedor opte por recomprar a totalidade das Letras Financeiras ou das Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do valor de recompra, a qualquer tempo, a partir de 13 de janeiro de 2026 (inclusive), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 4.13 e seguintes do Instrumento de Emissão e consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 4.9.2 a 4.9.4 do Termo de Securitização.

Nesse caso, 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 dos 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.

Fatores de Risco

Falta de liquidez dos CRI

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

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que o Devedor não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI, desde que em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (b) alteração na taxa SELIC; ou (c) alteração no IPCA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Na ocorrência do resgate antecipado das Letras Financeiras, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio

Fatores de Risco

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

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

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pelo Devedor, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo para o Investidor

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Emissora e ao Devedor e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pelo Devedor e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e do Devedor, dentre outras variáveis consideradas pela agência de classificação de risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições do Devedor de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal, atualização monetária e remuneração relativos aos Créditos Imobiliários para sua utilização para os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou ao Devedor seja rebaixada, o Devedor poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo nos resultados e nas operações do Devedor e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas à Oferta, afetando de forma diversa os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo do Devedor, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário, gerando impacto negativo aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência do Devedor não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência do Devedor. 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 Emissora ou do Devedor com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e no Devedor.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência do Devedor e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

O Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

Na data deste Prospecto, o Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Não se pode garantir que o Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, esteja conduzindo a Oferta de forma absolutamente imparcial, em função de sua qualidade também de Devedor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

As Letras Financeiras e os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado

As Letras Financeiras possuem arcabouço jurídico próprio, o que impede o seu vencimento antecipado de acordo com a legislação vigente. Sendo assim, nem as Letras Financeiras e nem os CRI estão sujeitos a vencimento antecipado na ocorrência de eventos que possam deteriorar a situação de crédito do Devedor ou colocar em risco a emissão da Letra Financeira e dos CRI. Nesse sentido, caso ocorra algum inadimplemento (pecuniário ou não pecuniário) do Devedor, reorganizações societárias, ou ainda falência e/ou recuperação judicial do Devedor, dentre outras hipóteses de vencimento antecipado usualmente utilizadas em operações de securitização de créditos imobiliários, os Investidores serão negativamente impactados, uma vez que serão obrigados a manter o seu investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento

Os Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que o respectivo imóvel está registrado

Na Data de Emissão dos CRI, os Contratos de Locação não 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 pelo devedor dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

Riscos dos Créditos Imobiliários

Ausência de garantia e risco de crédito do Devedor

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito do Devedor enquanto único devedor das Letras Financeiras, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento do Devedor poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

O risco de crédito do Devedor 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, pelo Devedor, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído 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, pelo Devedor, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

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

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

Risco de Concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado no Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI

Fatores de Risco

Risco de Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/22, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

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

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

Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

Fatores de Risco

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelas Letras Financeiras. Falhas na constituição ou formalização do Instrumento de Emissão ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Investidores.

A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI DI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Artigo 26 da Lei 14.430/22, 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. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 31 de dezembro de 2021, de R\$17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil, noventa e sete reais e vinte e oito centavos), dos quais R\$ 12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados, que corresponde à pouco mais de 1% (um por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Fatores de Risco

A emissão dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

A emissão dos CRI somente será realizada pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes para a emissão dos CRI que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no §4º do artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva, e as intenções de investimento serão automaticamente cancelados e a Emissora, o Devedor e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Emissora ou do Devedor

O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Emissora e do Devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Emissora e do Devedor 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 Emissora e do Devedor constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

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

Fatores de Risco

Risco de Distribuição Parcial e de Desconsideração do Pedido de Reserva e Intenção de Investimento no caso de condicionamento

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o montante de CRI efetivamente colocado seja múltiplo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto abaixo.

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, ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, (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 ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de pedidos de reserva e intenções de investimento previstos no item "Valor Total da Emissão" no Sumário da Oferta deste Prospecto, os respectivos CRI serão cancelados e, automaticamente, os respectivos Pedidos de Reserva e intenções 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.

Fatores de Risco

A Oferta será realizada em até 3 (três) Séries, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries será definida apenas quando do encerramento da Oferta, o que pode afetar a liquidez das séries com menor alocação.

O número de séries emitidas e o número de CRI alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado durante o procedimento de distribuição dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI da respectiva Série conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, podendo causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI da respectiva Série com menor demanda poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento da respectiva série.

Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRA

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

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito ao Devedor foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares dos CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

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

Fatores de Risco

Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Emissora contratará o Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios do Agronegócio. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os titulares de CRI.

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Letras Financeiras e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Letras Financeiras serão feitos com base no IPCA ou na Taxa DI divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras aplicáveis. Em razão disso, o IPCA ou a Taxa DI utilizado para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI IPCA ou dos CRI DI a ser pago ao respectivo Titular de CRI poderá ser menor do que o IPCA ou a Taxa DI, divulgado nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA ou dos CRI DI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo respectivo Titular de CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras

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

Fatores de Risco

Riscos Relacionados ao Devedor e ao Setor de Atuação do Devedor

A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e poderão ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor.

Na medida em que a pandemia do COVID-19 afetar adversamente os negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira, ela também terá o efeito de aumentar materialmente muitos dos outros riscos descritos nesta seção "Fatores de risco".

A pandemia da COVID-19 e as medidas governamentais contra ela tiveram e provavelmente continuarão a ter um forte impacto nas condições macroeconômicas e financeiras globais e brasileiras, incluindo a interrupção das cadeias de suprimentos e o fechamento ou paralização das atividades de diversas empresas, levando a perdas de receitas, aumento do desemprego e estagnação e contração econômica.

A pandemia da COVID-19 também resultou em uma volatilidade substancialmente maior nos mercados financeiros brasileiros e internacionais e em indicadores econômicos, incluindo taxas de câmbio, taxas de juros e spreads de crédito. A título de exemplo, como resultado da maior volatilidade, o circuit breaker da B3 foi acionado oito vezes no mês de março de 2020 e o valor dos ativos foi impactado negativamente. Quaisquer choques ou movimentos inesperados nesses fatores de mercado podem resultar em perdas financeiras associadas à carteira de negociação ou ativos financeiros do Devedor, que podem deteriorar a condição financeira do Devedor. Além disso, as preocupações do mercado podem se traduzir em restrições de liquidez e acesso reduzido a financiamento nos mercados local e internacional, afetando negativamente os negócios do Devedor.

As medidas adotadas pelas autoridades governamentais em todo o mundo, inclusive no Brasil, para estabilizar os mercados e suportar o crescimento econômico podem não ser suficientes para controlar a alta volatilidade ou evitar reduções graves e prolongadas das atividades econômicas. Adicionalmente, as medidas de distanciamento social impostas pelas autoridades governamentais para contenção da pandemia da COVID-19 resultaram na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores com os quais o Devedor negocia ou que o Devedor de outra forma atende. Não há como prever se novos padrões de contágio, aumento da gravidade da doença ou outros fatores relacionados à pandemia, incluindo o acesso ou a eficiência da vacina, podem resultar em novas políticas ou em medidas mais restritivas. Tais políticas e medidas influenciaram o comportamento do mercado consumidor e da população em geral, da demanda de serviços, produtos e de crédito.

Fatores de Risco

Os fracos fundamentos macroeconômicos, aliados à desaceleração do mercado causada pela pandemia de COVID-19, tiveram e provavelmente continuarão a ter um impacto negativo no desempenho de todas as unidades de negócios do Devedor, principalmente na forma de:

- uma redução repentina e significativa no valor de mercado de ativos em que o Devedor detém grandes posições de negociação e investimento, tais como de renda fixa, câmbio, commodities e títulos e valores mobiliários – tanto no Brasil quanto em outros lugares, incluindo a Europa e os Estados Unidos, os quais também sofrem com alto grau de volatilidade;
 - uma redução na demanda e nas receitas de serviços de Investment Banking do Devedor, como ocorreu nos primeiros estágios da pandemia 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;
 - um 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 pelo Devedor, com particular impacto em negócios de empréstimos corporativos;
 - restrições de liquidez e acesso reduzido a financiamento nos mercados local e internacional, afetando negativamente os negócios do Devedor;
 - 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 do Devedor, 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 AuM e no AuA, como resultado do menor apetite de clientes para risco, com um impacto correspondente nas taxas que o Devedor pode cobrar de seus clientes, muitas vezes baseadas no valor da carteira, e, desse modo, impactando negativamente o resultado da asset manager, wealth management, sales e trading;
 - impacto negativo na execução da estratégia do Devedor de consumer banking e seguro para consumidores, inclusive por meio de nossa unidade de varejo digital;
 - restrições a certas atividades de negócios que possam impactar o Devedor, seus funcionários, fornecedores, clientes, clientes de contrapartes e outros parceiros de negócios, afetando assim nossas operações e a capacidade dos clientes do Devedor de realizar negócios e cumprir suas obrigações com o Devedor; e
 - um aumento de investimentos e gastos do Devedor com segurança cibernética, segurança da informação e com medidas de redução dos riscos operacionais como expandindo a infraestrutura de trabalho remoto ou home office.

Fatores de Risco

As políticas, procedimentos e métodos de gestão de riscos de mercado, de crédito e operacional do Devedor podem não ser totalmente eficazes para mitigar a exposição aos riscos causados ou potencializados pela atual pandemia. Ainda, a pandemia da COVID-19 aumentou o risco de que os valores recuperáveis de ativos imobilizados, intangíveis e investimentos em participações societárias utilizados nos testes de impairment financeiro do Devedor sejam diferentes do valor recuperável real de tais ativos, o que pode afetar adversamente o Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Os efeitos econômicos da pandemia da COVID-19 aumentaram a demanda de mercado por linhas de crédito, pressionando a liquidez e os índices de capital e alavancagem do Devedor.

A extensão dos impactos da pandemia da COVID-19 nos negócios, na condição financeira, na liquidez e nos resultados do Devedor dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos, imprevisíveis e que dependem de diversos fatores que estão fora do seu controle, incluindo a possibilidade de ondas adicionais de surtos e a intensidade da retração econômica resultante das ações tomadas, ou a serem tomadas, pelas autoridades governamentais e a comunidade científica em resposta à pandemia, inclusive em relação à disponibilidade e eficiência de vacinas e outros tratamentos. Os consumidores afetados pela pandemia da COVID-19 podem continuar demonstrando comportamentos de retração, mesmo após o término da crise, mantendo baixos níveis de gastos discricionários a longo prazo, motivo pelo qual certos setores atendidos pelo Devedor podem demorar mais para se recuperar (particularmente, setores como hoteleiro, aviação civil, shopping centers e atacadistas).

A resposta do presidente Bolsonaro à pandemia foi duramente criticada tanto no Brasil como no exterior, e os efeitos desestabilizadores da pandemia da COVID-19 aumentaram a incerteza política e a estabilidade no Brasil, especialmente após a saída de diversos ministros de grande importância, bem como após as alegações de corrupção contra o presidente Bolsonaro.

Na medida em que a pandemia da COVID-19 afeta adversamente os negócios, resultados operacionais e condições financeiras do Devedor, tal fato também possui o efeito de aumentar muito dos outros riscos indicados nesta seção, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários

O Devedor pode sofrer perdas significativas em suas atividades de negociação e investimento devido a flutuações do mercado e volatilidade.

O Devedor mantém grandes posições de negociação e investimento em renda fixa, moeda, commodities e no mercado de ações – tanto no Brasil quanto em outros lugares, incluindo a Europa e os Estados Unidos. Na medida em que o Devedor detém posições em quaisquer desses ativos, em qualquer localidade, uma recessão nesses mercados pode resultar em perdas decorrentes do declínio do valor dessas posições. Ao mesmo tempo, na medida em que o Devedor detém posições vendidas em quaisquer desses mercados, uma recuperação nesses mercados pode expor o Devedor a perdas potencialmente ilimitadas enquanto não houver eventual sucesso do Devedor em compensar tais posições através da aquisição de ativos de mercados em ascensão. O Devedor poderá traçar uma estratégia, contemplando em manter posições compradas em um ativo e posições vendidas em outro, a partir do qual pode-se eventualmente obter receitas decorrentes das alterações no valor relativo aos respectivos ativos

Fatores de Risco

Muitas das estratégias de hedge do Devedor são baseadas em negociação de padrões e correlações. Caso o valor relativo dos dois bens sofra mudanças em uma direção ou maneira que não tenha sido antecipada pelo Devedor ou contra a qual o Devedor não buscou proteção, o Devedor pode sofrer perdas nessas posições casadas. Assim, as estratégias de hedge podem não ser totalmente eficazes para atenuar a exposição ao risco do Devedor em todos os ambientes de mercado ou contra todos os tipos de riscos, particularmente no contexto de extrema volatilidade do mercado, em decorrência dos impactos que estão sendo causados pela pandemia da COVID-19. Riscos inesperados do mercado podem impactar as estratégias de hedge do Devedor no futuro. Adicionalmente, o Devedor detém posições de negociação e investimentos substanciais que podem ser negativamente afetados pelo nível de volatilidade nos mercados financeiros (ou seja, o grau em que os preços de negociação flutuam ao longo de um determinado período, em um determinado mercado), independentemente dos níveis de mercado.

O Devedor depende de seus Partners Seniores e a saída de qualquer desses indivíduos pode prejudicar a sua capacidade de executar suas estratégias comerciais e suas políticas de investimento.

O Devedor depende de seus Partners Seniores para o desenvolvimento e execução de suas estratégias comerciais e políticas de investimento, inclusive no que se refere à administração e à operação de seus negócios. O sucesso do Devedor depende, significativamente, da continuidade dos serviços dos Partners Seniores. O Devedor também conta com a rede de contatos comerciais, o histórico profissional e a reputação destas pessoas.

Qualquer Partner Senior do Devedor pode deixar o Devedor para estabelecer ou trabalhar em empresas que sejam competidores do Devedor. Ademais, se qualquer Partner Senior se juntar a um atual concorrente ou constituir uma empresa concorrente, alguns dos clientes do Devedor poderão optar por utilizar os serviços desse concorrente. Não há qualquer garantia de que os acordos firmados com esses profissionais, tais como acordos de remuneração ou não concorrência, sejam suficientemente amplos e eficazes para impedi-los de deixar o Devedor e de constituir ou se juntar aos concorrentes do Devedor ou de que os acordos de não concorrência serão aceitos judicialmente caso o Devedor busque o cumprimento de seus respectivos direitos de não concorrência. Para informações adicionais sobre o Partnership, veja o item 15.8 do Formulário de Referência do Devedor.

Por exemplo, após a prisão, custódia e suspensão temporária do cargo do ex-Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração do Devedor, André Santos Esteves, em 2015, por alegações de obstrução da Justiça e de organização criminosa, o Devedor enfrentou uma série de desafios operacionais e financeiros significativos e consequentes efeitos adversos. Com o retorno de André Esteves ao Devedor na qualidade de Senior Partner após o encerramento de sua prisão domiciliar em abril de 2016, os processos existentes relacionados a ele ou eventuais acusações contra o Sr. André Esteves ou outros membros da administração, fundamentadas ou não, podem causar um efeito material adverso no Devedor, em sua reputação e em seus negócios. Na hipótese de saída ou suspensão dos Partners Seniores, o Devedor poderá enfrentar dificuldades em encontrar substitutos adequados, o que pode ter um efeito material adverso sobre o Devedor e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

A capacidade do Devedor 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 capacidade de atrair novos Partners e profissionais-chave.

Os profissionais do Devedor são o seu ativo mais importante, e o seu sucesso (incluindo sua capacidade de competir de forma eficaz em seus negócios) é extremamente dependente dos esforços de todos os Partners (e, de forma mais importante, dos Partners Seniores). Consequentemente, o crescimento e sucesso futuro do Devedor dependem em amplo grau da sua capacidade de manter e motivar os seus Partners e outros profissionais-chave e de contratar, manter e motivar de forma estratégica novos talentos, incluindo novos Partners e outros profissionais-chave. O Devedor pode não ser bem-sucedido em seus esforços em contratar, manter e motivar os profissionais pretendidos, na medida em que o mercado para profissionais qualificados do mercado financeiro é extremamente competitivo.

Por exemplo, o ex-Presidente do Conselho de Administração do Devedor, Marcelo Kalim, que permanece como sócio controlador enquanto a transferência de sua participação societária permanece sujeita a aprovações regulatórias, fundou uma plataforma bancária digital de varejo com outros ex-Partners do Devedor. A habilidade do Devedor de atrair, reter e motivar tais indivíduos depende da habilidade do Devedor de oferecer incentivos e oportunidades atraentes. Os incentivos que o Devedor 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 do Devedor.

O Devedor pode não ser capaz de identificar, consumir, integrar ou ter sucesso e auferir os benefícios de aquisições passadas e futuras.

Aquisições estratégicas têm sido historicamente parte da estratégia de crescimento do Devedor, e o Devedor possui a intenção de continuar a fazer aquisições estratégicas de empresas ou ativos complementares ao seu core business, aos seus países de atuação e à sua cobertura de clientes. O Devedor engajou-se em diversas operações de fusões e aquisições no passado e o Devedor poderá realizar novas aquisições no futuro como parte de sua estratégia de crescimento no setor de serviços financeiros.

O Devedor não pode garantir que será capaz de identificar e garantir oportunidades de aquisição adequadas. Além disso, a sua capacidade de realizar aquisições bem-sucedidas em termos favoráveis pode ser limitada pelo número de alvos de aquisição disponíveis, demandas internas de recursos e, na medida do necessário, a sua capacidade de obter financiamento em termos satisfatórios para aquisições maiores, bem como a sua capacidade de obter as aprovações societárias, regulatórias ou governamentais exigidas.

Além disso, mesmo que seja identificado um objeto de aquisição, terceiros com quem o Devedor possui relações comerciais podem não estar dispostos a celebrar acordos em termos comercialmente aceitáveis em relação a uma transação específica. A aquisição pode também não ser concluída por um longo período de tempo, ou até cancelada, por diversas razões, incluindo a não satisfação das condições precedentes ou a não obtenção das aprovações regulatórias exigidas, assim como condições para aprovação podem ser impostas, que não são passíveis de antecipação.

Fatores de Risco

A negociação e a conclusão de potenciais aquisições, consumadas ou não, podem também potencialmente afetar os atuais negócios do Devedor ou desviar recursos substanciais. Como resultado, os seus negócios, perspectivas de crescimento, resultados de operações e condições financeiras podem ser material e negativamente afetados, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Ademais, as aquisições podem expor o Devedor a obrigações ou contingências desconhecidas incorridas antes da aquisição das empresas adquiridas ou dos respectivos ativos. A diligência realizada para avaliar a situação legal e financeira das empresas a serem adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizatórias recebidas dos vendedores das empresas-alvo ou dos respectivos negócios, podem ser insuficientes para detectar, proteger ou indenizar o Devedor de quaisquer contingências que possam surgir. Quaisquer contingências significativas decorrentes de aquisições podem prejudicar as atividades, resultados e reputação do Devedor. Além disso, o Devedor poderá adquirir empresas que não estão sujeitas a auditoria externa independente, o que pode aumentar os riscos relacionados às aquisições.

A integração bem-sucedida das aquisições do Devedor é importante para alcançar o objetivo de tornar o Devedor um líder global em serviços financeiros. A incapacidade de auferir o benefício de qualquer aquisição pode ser devido a uma série de fatores, incluindo a incapacidade de (i) implementar a cultura nas empresas adquiridas, (ii) integrar as respectivas políticas operacionais e contábeis e procedimentos, bem como como sistemas de informação e operações de back-office com as das empresas adquiridas, (iii) agilizar operações de sobreposição e de consolidação de subsidiárias, (iv) manter a administração existente na medida necessária ou realizar a readequação das operações, (v) evitar potenciais perdas ou prejuízos às relações com os clientes existentes das empresas adquiridas ou com os clientes existentes do Devedor, ou (vi) de qualquer outra forma gerar receitas suficientes para compensar os custos e despesas de aquisições.

Além disso, o sucesso de qualquer aquisição será, pelo menos em parte, sujeito a uma série de fatores econômicos e outros que estão além do controle do Devedor. Qualquer combinação dos fatores mencionados acima pode resultar na incapacidade do Devedor de integrar as empresas ou ativos adquiridos ou obter o crescimento ou as sinergias esperadas de uma transação específica. Como resultado, os negócios, resultados operacionais e condições financeiras do Devedor podem ser materialmente e negativamente afetados, prejudicando, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As receitas dos segmentos de Investment Banking, Corporate Lending e Sales and Trading do Devedor poderão 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 o Devedor atua como coordenador (underwriting), fornece consultoria em fusões e aquisições (M&A) e outros serviços. 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; (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, pandemias ou outra instabilidade geopolítica; (v) escândalos corporativos, políticos ou de outra natureza que reduzam a confiança do investidor nos mercados de capitais; ou (vi) por uma combinação desses ou de outros fatores, como é o caso da extrema perturbação social, financeira, macroeconômica e política causada pela pandemia da COVID-19.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Fatores de Risco

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

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 2014, o PIB brasileiro cresceu apenas 0,5% e registrou perdas no PIB de 3,5% e 3,3% em 2015 e 2016, respectivamente. No primeiro semestre de 2017, o PIB brasileiro não apresentou crescimento em relação ao primeiro semestre de 2016, devido ao agravamento da inflação, a uma série de aumentos de impostos, cortes de gastos e diminuição da confiança do consumidor. O PIB do Brasil cresceu 1,1% no total em 2017, comparado a uma contração de 3,3% em 2016. Em 2018 o PIB brasileiro cresceu 1,1%. O PIB em 2019 cresceu 1,1% comparado a 2018. O PIB brasileiro caiu 3,9% no terceiro trimestre de 2020 comparado com o terceiro trimestre de 2019. Nesse sentido, condições econômicas adversas como desaquecimentos prolongados na economia brasileira, bem como os impactos materiais causados pela pandemia do COVID-19, podem afetar o segmento de negócio de empréstimo, assim como de Sales and Trading, afetando de forma negativa o Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A contratação do Devedor para a prestação de serviços assessoria em atividades de Investment Banking não implica necessariamente em contratações subsequentes.

Os clientes do Devedor em geral o contratam em caráter não exclusivo, por projeto, em operações de curto prazo, tendo por objeto operações ou projetos específicos relacionados às atividades de Investment Banking, ao invés de celebrar contratos exclusivos de longo prazo, tal como em mandatos para alienação da totalidade ou de uma parcela significativa dos negócios de um cliente. Como as contratações e acordos não necessariamente conduzem as futuras contratações, o Devedor precisa buscar constantemente novas contratações, principalmente quando os atuais contratos são concluídos com êxito ou encerrados.

Conseqüentemente, altos níveis de atividades em qualquer período não são necessariamente indicativos da continuidade dos altos níveis de atividades no período imediatamente seguinte ou em qualquer outro período. Quando uma contratação é encerrada, seja em função do cancelamento da operação por razões de condições de mercado ou por outra causa, o Devedor pode auferir comissões limitadas ou não auferir comissão alguma e pode não ser capaz de recuperar os custos incorridos antes do encerramento, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários

Fatores de Risco

As áreas de negócio de Asset Management e de Wealth Management podem ser afetadas pela baixa performance dos produtos ofertados.

Baixos retornos de investimento nas áreas de negócios de Asset Management e de Wealth Management em razão de sua performance abaixo da expectativa (em relação aos competidores ou aos indicadores de performance) pelos fundos ou contas sob a gestão do Devedor ou pelos produtos por ele ofertados ou desenvolvidos (incluindo como resultado dos impactos da pandemia COVID-19), afetam a capacidade do Devedor de manter os ativos existentes e de atrair novos clientes ou ativos adicionais dos seus atuais clientes. Tal fator pode afetar adversamente as taxas de gestão e de performance recebidas pelo Devedor do seu Asset Management e Wealth Management.

A receita auferida pelo Devedor com taxas relativas às áreas de negócio de Asset Management e de Wealth Management pode ser reduzida em razão de eventos capazes de uma retração do mercado ou afetar a reputação do Devedor.

Uma retração do mercado pode levar a uma redução do volume de operações realizadas pelo Devedor para seus clientes e, por conseguinte, reduzir as receitas que recebe de suas operações de Asset Management e de Wealth Management. Ademais, uma retração do mercado pode aumentar os resgates por parte de clientes que migram ativos para classes de ativos mais tradicionais e sujeita a riscos reduzidos, ou reduzir o valor das carteiras de clientes. A título de exemplo, como resultado dos efeitos da pandemia da COVID-19 e de uma redução do apetite ao risco pelos clientes do Devedor, os clientes realocaram seu portfólio, favorecendo investimentos de maior liquidez e menor risco.

Dessa forma, taxas cobradas decorrentes das atividades de Asset Management e de Wealth Management poderão ser adversamente impactadas, na medida de um cenário de mercado negativo ou devido a eventos ou publicidade que afetam a reputação do Devedor, uma vez que as taxas da gestão de ativos e fortunas que o Devedor cobra são baseadas em função do valor do portfólio de tais clientes.

O Devedor está sujeito a riscos de liquidez que podem afetar suas operações e seus resultados.

A manutenção de nível de liquidez adequado é fundamental para os negócios do Devedor, possibilitando que suas obrigações perante clientes e centrais de liquidação (clearings) sejam honradas e evitando que escassez de caixa gere dificuldades em honrar seus passivos.

Caso, por qualquer motivo, haja um problema de liquidez e/ou de fluxo de caixa, levando a um desenquadramento ou descasamento entre ativos e passivos, inclusive considerando-se os diferentes prazos de liquidação de operações de clientes, o Devedor poderá não ser capaz de cumprir com suas obrigações financeiras perante clientes e centrais de liquidação (clearings), o que poderá afetar negativamente o Devedor e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Ainda, os recursos mantidos em contas de liquidação pendentes de clientes são aplicados no mercado em determinadas condições de liquidez. Não é possível garantir que não haverá saques substanciais no futuro, os quais poderão gerar descasamento entre a liquidez dos ativos e os passivos do Devedor. Caso ocorram saques em volumes extraordinários, o Devedor poderá ter dificuldades de obter recursos necessários para honrar tais saques, levando a um inadimplemento com seus respectivos clientes e conseqüente dano a sua imagem

Fatores de Risco

Danos à imagem do Devedor e/ou de seus administradores podem gerar perda de confiança dos clientes e desencadear um aumento significativo do volume de saques, o que, possivelmente, colaborará para um descasamento ainda maior entre a liquidez dos ativos e passivos e poderá gerar maior inadimplência do Devedor. Além disso, os impactos econômico-financeiros causados pela pandemia da COVID-19 e a atuação regulatória perante a pandemia podem causar limitações à liquidez e ao capital. A pandemia da COVID-19 e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e provavelmente continuarão a ter efeitos adversos graves nos seus negócios, em sua condição financeira, em sua liquidez e em seus resultados operacionais nas suas unidades de negócio. Na medida em que a pandemia do COVID-19 afeta adversamente os negócios, os resultados de liquidez das operações do Devedor e a condição financeira do Devedor, ela também terá o efeito de aumentar materialmente outros riscos descritos nesta seção.

O Devedor adotou medidas para preservar a sua liquidez. Caso o cenário macroeconômico desafiador e as condições dos mercados financeiros resultantes da pandemia do COVID-19 persistam, o Devedor poderá enfrentar possíveis restrições futuras à liquidez e ao capital.

A ocorrência de eventos relacionados ao risco de liquidez pode afetar substancialmente as atividades e os resultados do Devedor, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A incapacidade de obter financiamento ou de vender ativos pode prejudicar a liquidez do Devedor.

O Devedor continua a depender do acesso contínuo a crédito para financiar suas operações diárias. A incapacidade de captar recursos nos mercados de dívida de longo ou de curto prazos ou de contratar operações de recompra ou empréstimos de valores mobiliários pode causar efeito adverso relevante sobre a liquidez do Devedor. O acesso a crédito em valores adequados para prover recursos às atividades do Devedor pode ser prejudicado por fatores que o afetem especificamente ou que afetem o setor de serviços financeiros em geral. Por exemplo, os credores poderiam vir a desenvolver uma percepção negativa das perspectivas financeiras de longo ou de curto prazos do Devedor e restringir o acesso a financiamento pelo Devedor, (i) se este incorrer em grandes prejuízos em decorrência de determinadas operações de renegociação, (ii) se o seu nível de atividade comercial diminuir, (iii) se as autoridades regulatórias tomarem medidas significativas contra o Devedor ou (iv) se o Devedor identificar que qualquer de seus profissionais se envolveu com atividades não autorizadas, ilegais ou desabonadoras.

A capacidade de tomar empréstimos nos mercados de dívida também pode ser prejudicada por fatores que não são específicos ao Devedor, tais como severas instabilidades dos mercados financeiros (inclusive por conta da pandemia de COVID-19) ou visões negativas sobre as perspectivas dos setores de Investment Banking, de valores mobiliários ou da indústria de serviços financeiros de modo geral.

Além disso, o Devedor depende de depósitos interbancários como principal fonte de recursos não garantidos de curto prazo para as suas operações. No terceiro trimestre de 2020, o Devedor possuía R\$52.495,2 milhões em depósitos, compostos majoritariamente por depósitos a prazo no valor de R\$49.753,7 milhões. A liquidez do Devedor depende em grande parte da capacidade de refinarçar esses empréstimos de forma contínua. Os bancos que detêm depósitos interbancários com o Devedor não têm obrigação de renová-los quando os depósitos em aberto se vencerem. Se o Devedor não conseguir refinarçar esses empréstimos de curto prazo, o Devedor será adversamente afetado, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

Caso o Devedor seja incapaz de tomar empréstimos para que consiga honrar com seus vencimentos, o Devedor poderá ter que vender ativos. Em determinados ambientes de mercado, como períodos em que o mercado está incerto ou volátil, a liquidez geral do mercado pode ser reduzida, inclusive como resultado do impacto da pandemia da COVID-19. Em tempos de liquidez reduzida, o Devedor pode ser incapaz de vender alguns de seus ativos, ou poderá ter que vender ativos a preços depreciados, o que poderia afetar adversamente o Devedor. A capacidade do Devedor de vender seus ativos pode ser afetada por outros participantes do mercado que busquem vender ativos similares ao mesmo tempo no mercado, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A redução das classificações de crédito (ratings) do Devedor 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 do Devedor 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 ao Devedor ou, ainda, colocá-las sob observação (credit watch) com implicações negativas a qualquer tempo. Os ratings são também relevantes para o Devedor 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 do Devedor 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 do Devedor.

Por exemplo, em 2016, as agências de classificação de risco, Moody's Investor Service, Fitch Ratings Inc. e Standard and Poor's rebaixaram alguns dos títulos do Devedor, refletindo a opinião de que o perfil do Devedor havia enfraquecido de forma duradoura após a prisão do ex-presidente do Conselho de Administração e ex-Diretor Presidente do Devedor. Além disso, (i) as agências de classificação de risco previram que os lucros recorrentes diminuiriam como resultado da saída de clientes em certas linhas de negócios, agravada por uma deterioração geral no ambiente operacional; e (ii) as perspectivas negativas dos riscos de execução capturados pelas agências de crédito relacionaram-se à venda de ativos, bem como às preocupações com a estabilização de lucros, financiamento e liquidez.

O Devedor não pode garantir que as agências de classificação de risco não rebaixarão ainda mais suas classificações de crédito e os ratings dos títulos do Devedor. Alterações nas circunstâncias, reais ou percebidas, podem resultar em alterações significativas nos ratings de crédito, o que, por sua vez, poderia afetar negativamente os ganhos e liquidez do Devedor, e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

A capacidade de expansão internacional do Devedor dependerá de sua capacidade de competir com sucesso com instituições financeiras globais.

O Devedor acredita que existem oportunidades atraentes para a expansão seletiva fora do Brasil, como evidenciado pelas aquisições em 2012 de Celfin e da Bolsa y Renta, a abertura de um banco no Chile em dezembro de 2014 e a abertura pelo Devedor de escritórios locais em Bogotá e Medellín, na Colômbia, Cidade do México, no México e em Buenos Aires, na Argentina e Lisboa. Com a finalidade de beneficiar-se de tais oportunidades, o Devedor deve competir, com instituições financeiras e gestores de ativos e de patrimônio com base em importantes mercados estrangeiros, particularmente na América Latina, nos Estados Unidos, na Europa e na Ásia. Algumas dessas instituições são maiores, melhor capitalizadas e com uma presença local mais forte e uma história operacional mais longa nesses mercados do que o Devedor. O Devedor não pode garantir que a sua estratégia de expansão internacional será bem-sucedida.

As políticas, procedimentos e métodos de gestão de riscos de mercado, de crédito e operacional do Devedor poderão não ser totalmente eficazes para gerenciar a exposição a riscos não identificados ou não previstos do Devedor.

As técnicas e estratégias de gestão de riscos de mercado e de crédito do Devedor, incluindo o uso da métrica de Value at Risk, ou "VaR", e outras ferramentas de modelagem estatística poderão não ser totalmente eficazes para gerenciar a exposição a risco do Devedor em todos os ambientes de mercado econômico ou contra todos os tipos de risco, inclusive riscos que o Devedor não identificou ou previu. Algumas das ferramentas e métricas qualitativas para gestão de risco do Devedor tomam por base a observação do comportamento histórico do mercado. O Devedor aplica ferramentas estatísticas e outras ferramentas em tais observações para chegar a quantificações de suas exposições a risco.

Essas ferramentas e métricas qualitativas poderão falhar com relação às previsões de exposições a riscos futuros. Essas exposições a risco podem, por exemplo, decorrer de fatores que não foram previstos ou avaliados corretamente nos modelos estatísticos do Devedor. Isto pode impactar a capacidade do Devedor de gerir os riscos a que está exposto. Os prejuízos do Devedor, conseqüentemente, podem ser significativamente maiores do que indicam as medições históricas. Ademais, a modelagem quantificada do Devedor não leva em conta todos os riscos. A abordagem mais qualitativa para gerenciar tais riscos pode se revelar insuficiente, expondo o Devedor a prejuízos significativos não previstos.

Caso os clientes existentes ou em potencial acreditem que a gestão de risco do Devedor seja inadequada, eles poderão levar seus negócios a concorrentes do Devedor. Isto pode prejudicar tanto a reputação quanto as receitas e os lucros do Devedor. Outros métodos de gestão de risco dependem da avaliação de informações sobre mercados, clientes ou outras questões que estejam disponíveis ao público ou que sejam de outra forma acessíveis ao Devedor. Essas informações poderão não ser, em todos os casos, exatas, completas, atualizadas ou adequadamente avaliadas. Para informações sobre a Política de Gerenciamento de Riscos do Devedor, veja a seção 5 do Formulário de Referência do Devedor.

Fatores de Risco

O risco de crédito poderá ocorrer, em razão de eventos ou circunstâncias difíceis de detectar, tais como fraude, bem como setores econômicos, países e outras regiões específicas que o Devedor acredite que possam apresentar preocupações com relação a crédito. O Devedor também pode deixar de receber informações completas quanto aos riscos de negociação de contrapartes. Ademais, nos casos em que tenha concedido crédito com bens em garantia, o Devedor pode vir a estar sub-garantido, por exemplo, em decorrência de reduções repentinas dos valores de mercado que diminuam o valor do bem objeto da garantia. Para informações adicionais a respeito eventuais impactos relativos à pandemia do COVID-19, ver Fator de Risco "A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e provavelmente continuarão a ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor" no item 4.1 acima. Na medida em que a pandemia do COVID-19 afetar adversamente os negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira do Devedor, ela também terá o efeito de aumentar materialmente muitos dos outros riscos descritos nesta seção 4, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Investigações relacionadas a corrupção que estão em andamento no Brasil podem vir a afetar adversamente o Devedor.

Há investigações relacionadas a alegações de corrupção sendo conduzidas pela CVM, pela Securities Exchange Commission, pelo U.S. Department of Justice, pela Polícia Federal brasileira e por outras autoridades públicas brasileiras responsáveis por investigações de corrupção e cartel. Tais alegações consistentes, dentre outros, de pagamentos ilegais feitos por companhias brasileiras a diretores, administradores e outros funcionários de empresas de economia mista ou funcionários públicos, com o propósito de influenciar decisões comerciais e administrativas.

Uma parte substancial das atividades do Devedor é conduzida no Brasil, e essas investigações podem ter efeitos adversos na economia brasileira e no ambiente geral de negócios no qual o Devedor atua e no sentimento do investidor com relação ao Brasil.

Em 25 de novembro de 2015, o Sr. André Esteves foi detido temporariamente no Brasil, em decorrência de alegadas obstruções à justiça e participação em uma organização criminosa. Em 1º de setembro de 2017, o Ministério Público apresentou suas alegações finais solicitando a absolvição do Sr. Esteves de todas as acusações. Em 12 de julho de 2018, o Sr. Esteves foi absolvido pelo tribunal competente das acusações, e o caso foi oficialmente encerrado em 17 de agosto de 2018.

Fatores de Risco

Outras alegações teriam sido feitas contra o Sr. André Esteves no âmbito de declarações realizadas em investigações em curso, como as operações Lava-Jato, Conclave, Pentiti e Estrela Cadente, a respeito (i) da alegada existência de organização criminosa envolvendo vários políticos e partidos políticos, agentes públicos, empresários e homens de negócios agindo para obter pagamentos indevidos em acordos com entidades governamentais, sendo esta já encerrada em 5 de dezembro de 2018; (ii) de alegados pagamentos ilícitos relacionados a um investimento do Devedor em ativos adquiridos pelo Devedor da Petrobras, de sua subsidiária Prime Oil & Gas (antiga PetroÁfrica), assim como relacionados à Sete Brasil, empresa constituída para a construção de sondas de perfuração para a Petrobras, as quais foram encerradas em março de 2021; (iii) da alegada corrupção em relação a um acordo de exclusividade celebrado entre Distribuidora e Derivados do Brasil S.A., uma cadeia de postos de gasolina detida por certos sócios do Devedor e pela BR Distribuidora, uma subsidiária da Petrobras; (iv) de alegados pagamentos ilícitos feitos ao Partido dos Trabalhadores, a fim de assegurar um maior relacionamento com o Governo em relação à estruturação financeira da exploração do pré-sal; (v) de alegados pagamentos de propinas para o ex- deputado Eduardo Cunha em troca de seu suporte em medidas provisórias referentes a questões tributárias que seriam supostamente favoráveis ao grupo do qual o Devedor faz parte; e (vi) de seu alegado relacionamento com ministro de Estado e funcionários públicos.

Não podemos prever se qualquer das situações acima ou se novas alegações, incluindo novas investigações resultantes de delações premiadas, envolvendo terceiros ou de qualquer outra forma, poderão resultar em acusações criminais contra o Sr. André Esteves, assim como o impacto, se houver, que qualquer processo ou investigação pode ou não ter na imagem do Devedor.

O Devedor está sujeito a diversos riscos operacionais inerentes ao seu negócio, incluindo aqueles relacionados ao funcionamento dos seus sistemas operacionais.

Os negócios do Devedor são extremamente dependentes da sua capacidade de processar e monitorar de forma eficiente e exata, diariamente, um grande número de operações, muitas das quais altamente complexas, em diversos mercados e com diversas moedas. Essas operações, bem como os serviços de tecnologia da informação que o Devedor presta aos seus clientes, devem observar com frequência tanto as jurisdições como diretrizes específicas dos clientes, quanto às normas legais, fiscais e regulatórias. A administração de riscos operacional, legal, fiscal e regulatório do Devedor exige, dentre outras coisas, políticas e procedimentos para registrar adequadamente e verificar um grande número de operações e eventos, além disso, estas políticas e procedimentos podem não ser totalmente eficazes.

A capacidade do Devedor de realizar negócios poderá ser afetada de forma adversa, em função de problemas relacionados à infraestrutura dos seus negócios e às localidades em que tais negócios estão localizados. Isto pode incluir a interrupção de serviços elétricos, de comunicação, internet, transporte, sistemas de segurança e de informática ou outros serviços utilizados pelo Devedor ou por terceiros com os quais o Devedor realiza negócios. Se quaisquer desses serviços de infraestrutura não operarem de maneira adequada ou forem desabilitados, o Devedor poderá incorrer em prejuízo financeiro, interrupção dos seus negócios, responsabilidade perante clientes, intervenção regulatória ou danos à sua reputação. Também poderão advir prejuízos em decorrência de pessoal inadequado, processos e sistemas de controle interno equivocados ou falhos, falhas dos sistemas de informação ou de eventos externos que interrompam as operações comerciais normais, tais como atos terroristas, desastres naturais ou sabotagem

Fatores de Risco

Adicionalmente, a estrutura de seus controles e procedimentos de mitigação de risco operacional pode se revelar inadequada ou ser burlada. As despesas relacionadas à prevenção, tratamento ou mitigação dos eventuais problemas referidos acima podem ser significativas, o que poderá prejudicar o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As consolidações ocorridas no setor, seja entre participantes do mercado ou entre intermediários financeiros, aumentam o risco de falha operacional uma vez que sistemas complexos incompatíveis precisam ser integrados, geralmente de forma acelerada. Ademais, a interconectividade de múltiplas instituições financeiras com agentes, bolsas de valores e câmaras de compensação centrais aumentam o risco de que uma falha operacional em uma instituição possa causar uma falha operacional em todo o setor, o que pode vir a prejudicar o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Como consequência da pandemia da COVID-19, o Devedor aumentou rapidamente o número de funcionários trabalhando remotamente. Isso pode causar aumentos na indisponibilidade dos sistemas e infraestrutura, interrupção dos serviços de telecomunicações, falhas generalizadas no sistema e maior vulnerabilidade a ataques cibernéticos. Consequentemente, a capacidade do Devedor de conduzir seus negócios pode sofrer um impacto adverso, afetando de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

O Devedor pode não ser capaz de concorrer eficientemente em novos segmentos de negócios, em especial em relação à iniciativa do BTG Pactual Digital.

Parte importante da estratégia do Devedor é explorar novas oportunidades no mercado de varejo bancário, alavancadas pelas inovações tecnológicas. Combinado com outras iniciativas, o BTG Pactual Digital integra a plataforma de varejo digital, que, sob liderança unificada e exclusivamente dedicada, engloba: (a) soluções de investimento, crédito e serviços bancários para varejo; (b) crédito e outros serviços bancários para pequenas e médias empresas; (c) distribuição de seguros; (d) investimento no Banco Pan; (e) capacitação em análise de dados e investimentos em conteúdo; (f) BoostLAB, a aceleradora de scale-ups e originadora de negócios; e (g) o lançamento do BTG Pactual Advisors no contexto da aquisição da Ourinvest, oferecendo uma plataforma digital de investimento, combinada com serviços personalizados de consultoria, por meio de uma rede de agentes financeiros independentes. O Devedor pode não ser capaz de se estabelecer de forma competitiva nesses novos segmentos de negócios. Por exemplo, o mercado de varejo bancário tradicional possui players mais consolidados e com mais experiência nesse segmento.

Fatores de Risco

Ademais, o Devedor pode ter dificuldades para estruturar a operação de forma sustentável, considerando a intensa demanda de inovações tecnológicas, disponibilidade de crédito e necessidade de um mercado de escala. Caso o Devedor não consiga ser competitivo nessas novas oportunidades de mercado e acompanhar as tendências tecnológicas do setor, os investimentos realizados pelo Devedor nesse segmento podem não obter o retorno esperado, ou mesmo obter resultados adversos, impactando negativamente os resultados financeiros do Devedor e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

O aumento na competitividade do setor bancário em função da implementação do Sistema Financeiro Aberto (Open Banking) poderá dificultar a retenção de clientes e afetar os resultados do Devedor.

O CMN e o Banco Central, promulgaram em 4 de maio de 2020 a Resolução Conjunta n.º 1/2020 e a Circular do Banco Central n.º 4.015 que implementaram o Sistema Financeiro Aberto ("Open Banking") no Brasil, com o objetivo de facilitar o acesso de novos players ao mercado financeiro, bem como incentivar a concorrência entre as instituições financeiras. As alterações trazidas por essas novas regulamentações passaram a exigir a abertura e compartilhamento de informações sobre os serviços das principais instituições financeiras, no Brasil, e a ampliação da portabilidade dos dados e transações dos clientes. Como consequência, as instituições financeiras serão obrigadas a adotar padrões tecnológicos mínimos para implementação e operacionalização de interfaces dedicadas ao compartilhamento de dados e serviços. Assim, dados dos clientes e serviços das instituições financeiras passam a ficar disponíveis para acesso dos participantes do sistema financeiro, desde que o compartilhamento de seus dados seja previamente permitido pelos clientes.

A participação no Sistema Financeiro Aberto é obrigatória para o Devedor, enquanto instituição financeira pertencente à segmentação prudencial do Segmento 1, o que significa que o Devedor será obrigado, de acordo com o cronograma previsto nas normas, a compartilhar dados padronizados relativos aos seus canais de atendimento, produtos e serviços disponíveis para contratação, bem como a disponibilizar informações de cadastro, de representantes e os dados transacionais dos clientes (mediante consentimento destes) relativos aos produtos e serviços oferecidos.

A implementação do Open Banking ocorrerá em etapas, a qual iniciou em novembro de 2020 e terminará em outubro de 2021. Caso o Devedor não consiga ser competitivo diante dessas novas condições de mercado ou observar de forma integral e devida os padrões tecnológicos mínimos, incluindo aqueles relativos à segurança cibernética, poderá ter dificuldades na retenção de clientes e seus resultados financeiros poderão ser impactados negativamente, assim como a sua reputação, o que poderá afetar conseqüentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A implementação do Open Banking ocorrerá em etapas, a qual iniciou em novembro de 2020 e terminará em outubro de 2021. Caso o Devedor não consiga ser competitivo diante dessas novas condições de mercado ou observar de forma integral e devida os padrões tecnológicos mínimos, incluindo aqueles relativos à segurança cibernética, poderá ter dificuldades na retenção de clientes e seus resultados financeiros poderão ser impactados negativamente, assim como a sua reputação, o que poderá afetar conseqüentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

Determinadas atividades do Devedor dependem da atuação de agentes autônomos de investimento, e problemas de relacionamento com tais agentes autônomos de investimento ou a incapacidade de selecionar, reter e capacitar tais agentes autônomos de investimento poderá impactar de forma adversa o Devedor.

Nos termos da Resolução CVM n.º 16, de 9 de fevereiro de 2021, os agentes autônomos de investimento são prepostos, representantes do Devedor e sob a responsabilidade deste, contratados para realizar atividades: (i) de prospecção e captação de clientes; (ii) de recepção e registro de ordens e transmissão dessas ordens para os sistemas relevantes de negociação ou de registro cabíveis, na forma da regulamentação em vigor; e (iii) de prestação de informações sobre os produtos oferecidos e sobre os serviços prestados pelo Devedor.

O Devedor é diretamente responsável pelos atos desses agentes autônomos de investimento, perante os clientes por eles atendidos e perante terceiros, como órgão reguladores e autorreguladores. Não se pode garantir que os agentes autônomos de investimento continuarão alinhados com o Devedor, que não haverá desentendimentos comerciais entre eles e o Devedor ou mesmo que não poderão associar-se e/ou concorrer com o Devedor de alguma forma. Qualquer problema de relacionamento comercial com os agentes autônomos de investimento do Devedor poderá resultar em perdas de clientes e financeiras para o Devedor e afetá-lo de forma adversa.

Ainda, em caso de qualquer erro, fraude ou irregularidades cometidas por qualquer desses agentes autônomos de investimento, o Devedor poderá ser diretamente responsabilizado, o que pode causar prejuízos financeiros e dano à imagem do Devedor perante seus clientes, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Outros riscos que merecem destaque são os cíveis e regulatórios relacionados ao atendimento de clientes feito por agentes autônomos de investimentos, tendo em vista que o Devedor poderá ser responsabilizado por atos praticados por seus agentes autônomos de investimentos, o que pode impactar de forma adversa o resultado do Devedor. Em alguns casos, atos praticados por agentes autônomos de investimentos podem fazer com que o Devedor tenha que suportar indenizações, celebrar termos de compromissos e sofrer penalidades dos órgãos reguladores e autorreguladores.

Adicionalmente, o Devedor está sujeito a discussões judiciais envolvendo o desenvolvimento das suas atividades por meio de agentes autônomos. Para mais informações acerca das referidas discussões, vide item 4.3 do Formulário de Referência do Devedor.

Riscos legais e regulatórios são inerentes e substanciais aos negócios do Devedor.

O Devedor e suas controladas estão sujeitas a uma extensa regulamentação por parte de órgãos governamentais e autorreguladoras nas jurisdições em que operam, cujas exigências se destinam a assegurar a integridade dos mercados financeiros e proteger os investidores, aumentando os custos de compliance dos agentes desses mercados.

Além disso, referida regulamentação está sujeita a constantes mudanças. As normas do governo brasileiro e suas intervenções podem afetar negativamente as operações e rentabilidade do Devedor e de suas controladas. Leis e regulamentos existentes podem sofrer alterações, sua aplicação e interpretação também estão sujeitas a mudanças, e novas leis e regulamentos podem ser adotados

Fatores de Risco

O Devedor e suas controladas podem ser negativamente afetados por mudanças na regulamentação, inclusive aquelas relacionadas com: (i) exigências mínimas de capital; (ii) exigências para investimentos em capital fixo; (iii) limites e outras restrições de crédito; (iv) exigências contábeis; e (v) intervenção, liquidação e/ou sistemas gerenciais especiais e temporários.

Como consequência da pandemia da COVID-19, o Banco Central e o CMN vêm adotando uma série de medidas visando a mitigar os impactos da COVID-19 no Sistema Financeiro Nacional. Essas medidas visam incentivar as instituições financeiras a manter e conceder crédito, aumentar a liquidez do mercado e preservar o capital das instituições financeiras, inclusive por meio da suspensão da distribuição de dividendos e do aumento de remuneração dos conselheiros e diretores, dentre outros. Dentre as medidas adotadas até o momento, destaca-se a Resolução n.º 4.820 do Conselho Monetário Nacional (CMN) que estabeleceu vedações temporárias para (i) o pagamento de juros sobre o capital próprio e dividendos acima do mínimo obrigatório estabelecido no estatuto social ou em lei, quando aplicável; (ii) recompra de ações próprias; (iii) redução do capital social; (iv) aumento da remuneração, fixa ou variável, de membros da administração; e (v) antecipação do pagamento de quaisquer dos itens anteriores. Tais medidas e possíveis medidas futuras que possam ser adotadas, conforme a COVID-19 continue prejudicando o mercado financeiro, poderão limitar as operações do Devedor e sua agilidade para responder a oportunidades de mercado e executar seus planos estratégicos. Para mais informações sobre a medidas adotadas pelo Banco Central em resposta ao COVID-19, veja a seção 17 do Formulário de Referência do Devedor.

A responsabilização legal ou ações regulatórias contra o Devedor pode acarretar danos significativos à sua reputação ou prejudicá-lo de outra forma, o que, por sua vez, pode causar sérios prejuízos às perspectivas comerciais do Devedor. O Devedor enfrenta riscos legais significativos em seus negócios e o volume e o valor dos danos pleiteados em litígios propostos em face de intermediários financeiros estão crescendo. Esses riscos incluem responsabilidade potencial em função de declarações substancialmente falsas ou enganosas prestadas no âmbito das operações com valores mobiliários e outras operações, responsabilidade em potencial pelos "pareceres de regularidade" (fairness opinions) e outros tipos de assessoria que o Devedor presta a participantes em outras operações corporativas e disputas em relação a termos e condições de acordos comerciais complexos.

O Devedor também enfrenta a possibilidade das contrapartes em operações comerciais complexas ou de alto risco alegarem que o Devedor deixou de lhes comunicar os riscos, ou que não tinham autorização nem permissão para celebrar essas operações com o Banco ou ainda que suas obrigações perante o Devedor não são exequíveis. O Devedor está cada vez mais exposto a reclamações em função de suas recomendações de investimentos que possam ser consideradas incompatíveis com os objetivos de investimento de um cliente ou em função de negociação não autorizada ou excessiva. Durante uma recessão prolongada, tais tipos de reclamações podem aumentar.

O Devedor pode estar também sujeito a perdas decorrentes de processos judiciais e administrativos, incluindo processos fiscais e perante o Banco Central e a CVM, incluindo multas, penalidades e danos reputacionais, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

Ainda, o Devedor possui controladas situadas no exterior, as quais estão sujeitas às legislações e regulamentações locais, que regulam diversos aspectos das operações, incluindo operacionais, de mercado, de contraparte, de risco de mercado, de capital regulatório, entre outros. Quaisquer falhas no cumprimento dessas regras poderão resultar em multas, sanções e penalidades diversas, inclusive na revogação das licenças aplicáveis ou até mesmo a liquidação das empresas. Não temos como garantir que tais leis e regulamentos não serão alterados, resultando em custos adicionais ou até mesmo na limitação das referidas operações.

O Devedor enfrenta risco de perda em processos judiciais e regulatórios, principalmente processos fiscais e processos administrativos perante o Banco Central e a CVM. Tais processos podem sujeitar o Devedor a julgamentos, multas, penalidades e perdas de reputação.

O Devedor encontra-se sujeito a certas contingências e é parte em processos legais e regulatórios relacionados ao curso normal de seus negócios, inclusive em relação a conflitos de interesse, atividades de empréstimo, estratégias de negociação, relacionamentos com seus funcionários, planos econômicos e outras questões comerciais ou fiscais. O Devedor não pode assegurar o eventual resultado de tais litígios ou eventuais perdas, multas ou penalidades relacionadas a cada litígio. O valor das provisões em relação a tais temas é substancialmente menor que o valor total das demandas judiciais e administrativas existentes, e o Devedor não pode garantir de que a resolução desses temas não excederá significativamente as reservas atualmente acumuladas pelo Devedor. No caso de decisões desfavoráveis ao Devedor, especialmente em processos envolvendo valores relevantes e causas conexas, que alcancem valores substanciais em conjunto ou impeçam a realização de negócios conforme inicialmente planejados, os resultados operacionais e negócios do Devedor poderão ser adversamente afetados.

Adicionalmente, o Devedor não pode garantir que novos processos de quaisquer outras naturezas, judiciais ou administrativos, contra ele, suas subsidiárias e/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 do Devedor, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, 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 do Devedor podem também vir a afetar a imagem e os negócios do Devedor. Para mais informações sobre processos judiciais e administrativos envolvendo o Devedor, vide itens 4.3, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência do Devedor.

O Devedor pode não ser capaz de prevenir que seus diretores, empregados ou terceiros atuando em nome do Devedor possam se envolver em situações caracterizadas como corrupção, de lavagem de dinheiro ou outras práticas ilícitas ou inadequadas no Brasil ou em outras jurisdições, o que pode expor o Devedor a sanções administrativas e judiciais, assim como causar um efeito material adverso no Devedor.

Fatores de Risco

O Devedor está sujeito à legislação brasileira de combate à corrupção e à legislação de foco similar dos outros países onde possui filiais e operações, bem como outras leis anticorrupção e regimes regulatórios com escopo transnacional. Essas leis exigem a adoção de procedimentos específicos para mitigar o risco de que qualquer pessoa que atue em nome do Devedor ofereça uma vantagem indevida a um agente público, a fim de obter benefícios de qualquer natureza. Além disso, leis como a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior dos EUA (U.S. Foreign Corrupt Practices Act) e a Lei Anticorrupção Brasileira exigem que o Devedor, entre outras coisas, institua políticas e procedimentos destinados a impedir qualquer atividade ilegal ou imprópria relacionada à corrupção envolvendo entidades ou funcionários governamentais, a fim de garantir uma vantagem comercial e exige que mantenhamos livros e registros precisos e um sistema de controles internos para garantir a exatidão dos livros e registros do Devedor e impedir atividades ilegais. O Devedor também é obrigado a cumprir as leis e regulamentações aplicáveis contra lavagem de dinheiro, antiterrorismo e outras leis e regulamentações, nas jurisdições em que opera. Essas leis e regulamentos exigem ao Devedor, dentre outros, adotar e impor políticas e procedimentos de "Know your Customer" e relatar transações suspeitas e de alto valor às autoridades regulatórias aplicáveis. Essas leis e regulamentações tornaram-se cada vez mais complexas e detalhadas, exigindo sistemas aprimorados e equipes qualificados de monitoramento e de compliance, tornando-se objeto de intensa supervisão regulatória.

Caso as políticas e procedimentos do Devedor destinados a impedir corrupção, lavagem de dinheiro e entre outras práticas ilícitas não sejam capazes de impedir ações voluntárias ou omissivas de seus administradores, funcionários ou terceiros que atuem em nome do Devedor, as agências reguladoras aplicáveis, às quais o Devedor encontra-se sujeito, possuem o poder e autoridade para impor multas e outras penalidades.

O Devedor não pode assegurar que seus processos de governança, de gerenciamento de riscos, de compliance, auditoria e controles internos serão capazes de prevenir, detectar ou remediar todos os comportamentos incompatíveis com os requisitos legais aplicáveis ou seus próprios padrões éticos ou de compliance e qualquer deficiência ou violação, o que poderá expor o Devedor a sanções, penalidades regulatórias, processos civis ou criminais, reivindicações fiscais, perdas monetárias, erros ou ajustes contábeis, danos à reputação ou outros efeitos adversos. A percepção ou alegações de que o Devedor, seus funcionários, afiliados ou outras pessoas ou entidades associadas tenham se envolvido em qualquer conduta imprópria podem causar danos significativos à sua reputação e outros efeitos adversos.

Fatores de Risco

Foram amplamente divulgados diversos casos envolvendo fraude ou outras condutas ilícitas por parte de empregados do setor de serviços financeiros nos últimos anos, e o Devedor está sujeito a que tais condutas ilícitas possam ser cometidas e prejudiquem os seus negócios. Condutas ilícitas podem ser cometidas no futuro por indivíduos contratados pelo Devedor. Por exemplo, esses riscos podem incluir a vinculação do Devedor a operações que excedam os limites autorizados ou apresentem riscos inaceitáveis, ou ainda no desconhecimento pelo Devedor de atividades não autorizadas ou malsucedidas, o que, em qualquer dos casos, pode vir a acarretar riscos ou prejuízos desconhecidos e não gerenciados. Esses riscos podem incluir violações dos atuais processos e procedimentos regulatórios, fiscais e administrativos ou procedimentos e processos adicionais relacionados a companhias abertas. Tais condutas ilícitas podem também envolver o uso ou divulgação inadequada de informações privilegiadas, o que poderia resultar em sanções e sérios danos financeiros ou na reputação do Devedor. Qualquer quebra da confiança dos clientes do Devedor em decorrência de uma conduta ilícita de um empregado poderá prejudicar a capacidade do Devedor de atrair e manter clientes. Não é sempre possível impedir a conduta ilícita de um empregado e as precauções que o Devedor adota para identificar e impedir esta atividade poderão não ser eficazes em todos os casos.

As políticas e procedimentos do Devedor destinados a detectar e impedir o uso de sua rede bancária para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo e atividades relacionadas, bem como suas políticas e procedimentos destinados a impedir suborno e outras práticas corruptas por seus funcionários e agentes, podem não eliminar completamente as instâncias, onde sua rede bancária pode ser usada por outras partes para se envolver em lavagem de dinheiro e outras atividades ilegais ou impróprias, ou não pode impedir seus funcionários e agentes de se envolverem em transações ilícitas. Tais procedimentos e controles podem não ser completamente eficazes na prevenção às contrapartes de usar as relações estabelecidas com o Devedor para o ato de corrupção.

Se o Devedor estiver associado ou até mesmo se for acusado de estar associado ou tornar-se parte em práticas de corrupção, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas, sua reputação poderá ser prejudicada e/ou ficar sujeita a multas, sanções e/ou cumprimento legal. Qualquer um deles poderia ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas. Na medida em que o Devedor deixar de cumprir integralmente as leis e regulamentações aplicáveis, as agências governamentais aplicáveis às quais o Devedor se reporta têm poder e autoridade para impor multas e outras penalidades, incluindo a revogação de licenças. Além disso, os negócios e reputação do Devedor podem ser prejudicados se os clientes usarem sua rede bancária para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo ou outros fins ilegais ou impróprios.

Se o Devedor estiver associado ou tornar-se parte, ou for acusado de estar associado ou participando de lavagem de dinheiro, financiamento de terrorismo ou outras práticas ilegais, ou se o Devedor figurar como réu ou investigado em investigações relacionadas à corrupção, sua reputação poderá ser adversamente afetada e/ou o Devedor poderá sofrer multas, sanções e/ou execução legal, qualquer uma das quais poderia ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas.

Fatores de Risco

Certos dados apresentados no Formulário de Referência não foram preparados em conformidade com o BR GAAP ou IFRS, assim como não são indicativos dos resultados das operações do Devedor e não devem ser considerados isoladamente ou como uma alternativa às demonstrações ou informações financeiras do Devedor.

Além das demonstrações de resultado derivadas das demonstrações financeiras consolidadas do Devedor, foram incluídas no Formulário de Referência informações ajustadas dos resultados não auditadas, incluindo discussões a seu respeito. A classificação das rubricas das informações ajustadas dos resultados não foi auditada ou revisada pelo auditor independente do Devedor e difere materialmente da classificação das rubricas correspondentes nas demonstrações financeiras do Devedor. Como resultado, as informações ajustadas dos resultados não auditadas (i) não foram preparadas em conformidade com o BR GAAP ou IFRS, (ii) não devem ser consideradas como segmentos operacionais separados e autônomos nos termos do IFRS em razão de a administração do Devedor não se basear nelas para tomada de suas decisões, (iii) contêm informações sobre os negócios, operações e resultados das operações que não são diretamente comparáveis com as demais informações financeiras incluídas no Formulário de Referência e (iv) não são indicativas do resultado das operações, não devendo ser consideradas isoladamente ou como uma alternativa às demonstrações financeiras do Devedor

A alocação, pelo Devedor, de posições relevantes e concentradas poderá expor o Devedor a prejuízos em grande escala.

O Devedor aloca valores substanciais de capital em seus negócios, tais como em operações de arbitragem, formação de mercado (market maker), obrigação de garantia firme de liquidação e de colocação (underwriting), empréstimos e outros negócios e atividades principais e poderá continuar a proceder desta forma no futuro. Tais operações frequentemente exigem que o Devedor assuma consideráveis posições nos valores mobiliários determinados emissores de um determinado setor econômico, país ou região. Ademais, a tendência em todos os principais mercados de capitais é no sentido de maiores e mais frequentes alocações de capital em tais atividades. A alocação de posições consideráveis e concentradas em relação a qualquer emissor em particular poderá afetar adversamente o Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Os valores recuperáveis de ativos imobilizados, intangíveis e investimentos em participações acionárias utilizados nos testes de impairment financeiro do Devedor podem ser diferentes do valor recuperável real de tais ativos, o que pode afetar adversamente o Devedor.

As normas contábeis brasileiras aplicáveis exigem que sejam realizados cálculos do valor de ativos de forma que eles não sejam registrados em montantes maiores do que é realmente recuperável através de seu uso ou venda. Nos casos em que isso ocorre, registra-se uma perda por impairment na demonstração de resultado igual à diferença entre os dois valores. Segundo essas regras, deve-se estimar o valor recuperável com base nos preços cotados no mercado, fluxos de caixa descontados ou outras técnicas, o que requer que a administração do Devedor tome decisões subjetivas e adote premissas que julgar adequadas. Se a administração utilizar premissas incorretas e o valor recuperável do ativo for menor do que o anteriormente estimado, as demonstrações financeiras deverão ser ajustadas para reduzir ainda mais o valor contábil do ativo, o que pode afetar adversamente o Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários

Fatores de Risco

O Devedor pode ter dificuldade em recuperar o valor garantido de empréstimos inadimplentes, o que pode afetar negativamente o Devedor.

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

Para informações adicionais a respeito eventuais impactos relativos à pandemia do COVID-19, ver Fator de Risco 4.1 "A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a conseqüente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e provavelmente, no futuro, continuarão a ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor". Na medida em que a pandemia do COVID-19 afetar adversamente os negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira, ela também terá o efeito de aumentar materialmente muitos dos outros riscos descritos nesta seção "Fatores de risco".

O Devedor pode experimentar aumento no nível de empréstimos vencidos na medida em que sua carteira de produtos de crédito e derivativos aumenta.

O Devedor pretende continuar a crescer sua carteira de produtos de crédito e derivativos. O crescimento dessa carteira pode reduzir inicialmente a razão de empréstimos vencidos frente ao total de empréstimos até que o crescimento desacelere ou a carteira se torne mais sazonal. Quando a carteira é sazonal, pode-se experimentar um aumento no nível absoluto de empréstimos vencidos. Tal fator pode resultar em aumentos nas provisões de perdas com empréstimos, baixas e na proporção de empréstimos em atraso para o total de empréstimos.

Ademais, os resultados históricos de perdas com empréstimos do Devedor podem não ser um indicativo das futuras perdas com empréstimos do Devedor, o que poderá afetar sua situação financeira de forma negativa e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

Caso perdas com empréstimos excedam as provisões de risco de crédito nas atividades bancárias, o Devedor poderá ser adversamente afetado.

A situação financeira e resultados operacionais do Devedor dependem da capacidade de avaliar perdas associadas aos riscos aos quais o Devedor está exposto. O Devedor faz provisões para perdas com operações bancárias de acordo com os parâmetros estabelecidos na Resolução CMN n.º 2.682, de 26 de janeiro de 2000 e utiliza estimativas que envolvem muitos fatores, respaldados por informações disponíveis, incluindo eventos recentes de perda ou inadimplência, cenário econômico, situação financeira do Banco e classificação interna de risco do empréstimo.

O cálculo das provisões para perdas com operações de crédito envolve um julgamento significativo por parte da administração, e esses julgamentos podem mudar no futuro, dependendo das informações à medida que se tornarem disponíveis, e as quais poderão diferir de outras instituições financeiras no Brasil ou no exterior.

Se as perdas com empréstimos reais excederem as provisões para as atividades de empréstimos corporativos, o Devedor será adversamente afetado e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários também será negativamente impactada. A capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações dentro do cronograma está diretamente relacionada ao seu desempenho operacional e financeiro.

Uma crise financeira, tal como a crise de 2008, a crise europeia da dívida soberana de 2010 a 2012, o impacto financeiro da pandemia da COVID-19, ou o baixo desempenho econômico resultante da recessão no Brasil, poderá aumentar o número de tomadores inadimplentes.

O risco de inadimplência de contrapartes aumentou ainda mais devido ao impacto financeiro e econômico mundial causado pela pandemia de COVID-19, principalmente porque concedemos empréstimos corporativos a empresas que operam em setores que foram desproporcionalmente impactados pelos efeitos da pandemia de COVID-19, incluindo companhias aéreas. Um aumento no número de tomadores inadimplentes em nossa carteira de crédito pode aumentar as perdas resultantes de tais empréstimos e afetar adversamente o Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Falha em proteger informações pessoais pode afetar adversamente o Devedor.

O Devedor gerencia e mantém informações pessoais confidenciais de clientes no curso normal de seus negócios. Divulgações não autorizadas ou violações de segurança podem sujeitar o Devedor a ações judiciais e sanções administrativas, bem como a danos que podem afetar materialmente e adversamente seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas. Além disso, os negócios do Devedor estão expostos a riscos de possível descumprimento de políticas, desvios de conduta ou negligência e fraude de funcionários, o que pode resultar em sanções regulatórias e sérios danos à reputação ou danos financeiros.

Além disso, o Devedor pode ser obrigado a relatar eventos relacionados a problemas de segurança da informação (incluindo quaisquer problemas de segurança cibernética), eventos em que as informações do cliente podem estar comprometidas, acesso não autorizado e outras violações de segurança às autoridades reguladoras relevantes. Qualquer interrupção ou desaceleração significativa aos sistemas do Devedor podem causar a perda ou a entrega de informações, incluindo dados relacionados a solicitações de clientes, com atrasos ou erros para clientes, o que poderia reduzir a demanda pelos serviços e produtos e afetar material e adversamente o Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários

Fatores de Risco

O Devedor possui capacidade limitada de proteger os direitos de propriedade intelectual.

A proteção da propriedade intelectual do Devedor, incluindo marcas registradas, patentes, direitos autorais, nomes de domínio e segredos comerciais, é relevante para o sucesso do Devedor, principalmente em relação à plataforma BTG Pactual Digital, incluindo o BTG+. O Devedor depende de leis e regulamentações aplicáveis, bem como de uma variedade de procedimentos administrativos para proteção da sua propriedade intelectual.

Ademais, arranjos contratuais e demais medidas que tomamos para proteção da propriedade intelectual podem não impedir terceiros de infringir ou se apropriar indevidamente da propriedade intelectual do Devedor ou de desenvolver de forma independente direitos de propriedade intelectual equivalentes ou superiores. A proteção dos direitos de propriedade intelectual do Devedor possui custo elevado e requer processos demorados que podem não ser bem-sucedidos. Além disso, talvez não seja possível descobrir ou determinar a extensão de qualquer uso não autorizado dos direitos de propriedade intelectual do Devedor. Qualquer falha em proteger ou reforçar os direitos de propriedade intelectual de forma adequada, ou custos significativos incorridos ao fazê-lo, podem prejudicar materialmente o negócio do Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

À medida que o número de produtos na indústria de software aumenta e as funcionalidades desses produtos se sobrepõem, o Devedor pode se tornar cada vez mais sujeito a violação de patentes, direitos autorais e marca registrada. Podemos ser obrigados a entrar em litígio para determinar a validade e o alcance das nossas patentes ou outros direitos de propriedade intelectual. O resultado final de qualquer alegação é incerto e, independentemente do resultado, qualquer reclamação, com ou sem mérito, pode demorar muito tempo para ser resolvida, resultar em custos, desviar o tempo, demandar tempo da administração, restringir a venda ou prestação de serviços, atrasar o desenvolvimento dos produtos do Devedor, ou pagamentos de indenizações. Desta forma, violações de patentes, direitos autorais, e marca registrada, incluindo litígios, podem afetar o resultado do Banco e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Falha em proteger adequadamente o Devedor contra os riscos relacionados à segurança cibernética pode afetar material e adversamente o Devedor. O Devedor pode enfrentar vários riscos de segurança cibernética, incluindo, mas não se limitando, a: penetração dos sistemas e plataformas de tecnologia da informação, incluindo a plataforma BTG Pactual Digital, por terceiros, infiltração de malware (como vírus de computador) nos sistemas do Devedor, contaminação (intencional ou acidental) de nossas redes e sistemas por terceiros com quem o Devedor troca dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou proprietários por pessoas dentro ou fora da organização do Devedor e ataques cibernéticos que causam degradação de sistemas ou indisponibilidade de serviço que podem resultar em perdas de negócios pelo Devedor.

O Devedor pode não ser capaz de proteger com sucesso seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação contra tais ameaças. Nos últimos anos, sistemas de computador de empresas e organizações tem sido alvos não apenas de criminosos cibernéticos, mas também de ativistas e Estados. O Devedor tem sido e continua sujeito a uma série de ataques cibernéticos, como negação de serviço, malware e phishing.

Fatores de Risco

Os ataques cibernéticos podem dar origem à perda de quantidades significativas de dados de clientes e outras informações sensíveis, bem como níveis significativos de ativos líquidos (incluindo dinheiro). Além disso, os ataques cibernéticos podem dar origem à inutilização dos sistemas de tecnologia da informação usados para atender os clientes do Devedor. Como as tentativas de ataques continuam a evoluir em escopo e sofisticação, o Devedor pode incorrer em custos significativos em sua tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou corrigir qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou em comunicar ataques cibernéticos aos seus clientes.

Considerando a implantação da plataforma BTG Pactual Digital, caso o Devedor não consiga gerenciar efetivamente o risco de segurança cibernética, por exemplo, deixando de atualizar os seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação do Devedor e afetar negativamente seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas por meio do pagamento de indenizações a clientes, multas regulatórias e multas e/ou pela perda de ativos. Além disso, o Devedor também pode estar sujeito a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação dependem de infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente a sua capacidade de atender seus clientes. O Devedor tem a capacidade limitada de proteger seus sistemas de tecnologia da informação contra os efeitos adversos desse ataque cibernético. Além disso, como resultado da pandemia do COVID-19, o Devedor aumentou rapidamente o número de funcionários trabalhando remotamente. Tal medida pode causar vulnerabilidades no sistema de TI e resultar em um aumento da possibilidade de sofrer ataques cibernéticos.

Adicionalmente, de acordo com Resolução CMN no 4.658, de 26 de abril de 2018, instituições financeiras devem observar novos requisitos de segurança cibernética e para a contratação de serviços de processamento e armazenamento de dados e de computação em nuvem. O não cumprimento de tais obrigações regulatórias podem causar efeitos adversos ao Devedor e, conseqüentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

O Devedor está sujeito a riscos associados ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetado adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, uma lei abrangente de proteção de dados que estabelece os princípios e obrigações gerais que se aplicam a vários setores econômicos e relações contratuais (Lei n.º 13.709/2018 – "LGPD").

A LGPD estabelece regras detalhadas para a coleta, uso, processamento e armazenamento de dados pessoais em todos os setores econômicos, independentemente de dados a serem coletados em um ambiente digital ou físico. Em decorrência da promulgação da Medida Provisória n.º 959 (Medida Provisória n.º 959) ("MP 959") de 29 de abril de 2020, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto para os artigos 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam de penalidades administrativas.

Em 26 de agosto de 2020, o Poder Executivo Federal emitiu o Decreto n.º 10.474 / 2020, que aprovou a estrutura regulatória e a nomeação de funções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), que é a entidade responsável por regular e fiscalizar a aplicação da LGPD e demais leis de proteção de dados, bem como impor sanções em caso de descumprimento das normas e obrigações legais. O Decreto n.º 10.474 / 2020 entrou em vigor em 6 de novembro de 2020, data da publicação do presidente da ANPD no Diário Oficial da União.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Fatores de Risco

O Devedor poderá incorrer em penalidades devido à violação do LGPD. Caso não consiga se adequar aos processos do Devedor e implementar as medidas necessárias ao pleno cumprimento da LGPD, o Devedor poderá, no futuro, estar sujeito a penalidades administrativas da ANPD, conforme previsto em lei, incluindo (i) avisos legais e a adoção de medidas corretivas, (ii) multas de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo até o limite de R\$ 50,00 milhões por infração, (iii) publicação da infração após a comprovação de sua ocorrência, e (iv) bloqueio e a solicitação para apagar os dados pessoais envolvidos na infração. Em caso de reincidência, poderão ser aplicadas penas mais severas, como a suspensão do funcionamento da base de dados ou o tratamento dos dados pessoais a que se refere a violação por um período máximo de seis meses, podendo ser prorrogado por igual período de tempo, até que o erro que deu origem à violação seja retificado pelo controlador e a proibição total ou parcial de realizar atividades de processamento de dados seja encerrada. Além disso, o Devedor poderá ser responsabilizado por danos materiais, morais, individuais ou coletivos, inclusive causados por terceiros que processam dados pessoais para o Devedor, sendo solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, em razão de não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Caso o Devedor não seja capaz de providenciar as medidas suficientes para proteger os dados pessoais que gerencia e armazena ou para manter a conformidade com a LGPD, o Devedor poderá incorrer em custos materiais que podem ter um efeito adverso em sua reputação e resultados operacionais e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, em função do tratamento de dados de pessoas localizadas na União Europeia, o Devedor e suas controladas também estão sujeitas às sanções da GDPR (General Data Protection Regulation ou Regulamento Geral de Proteção de Dados), que foi aprovada em abril de 2016 e entrou em vigor em maio de 2018, na medida em que o banco e/ou suas controladoras realizem o tratamento de dados pessoais no contexto de atividades de um estabelecimento localizado na União Europeia ou quando ofereçam produtos e serviços direcionados a pessoas naturais localizadas na União Europeia. A GDPR inclui disposições sobre direitos dos titulares de dados pessoais, princípios aplicáveis aos tratamentos de dados pessoais, as bases legais que autorizam o tratamento de dados pessoais em termos exaustivos, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos, as transferências internacionais de dados pessoais, o papel das autoridades de supervisão, dentre outras disposições. O descumprimento das determinações estabelecidas neste Regulamento, pode acarretar multas que podem chegar a 4% (quatro por cento) da receita anual global da empresa ou 20 (vinte) milhões de euros, o que for maior, além de divulgação do incidente para o mercado e até a suspensão de suas atividades.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pelo Devedor, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas elevadas para o Devedor, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, bem como afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia.

Fatores de Risco

Restrições legais nos clientes podem reduzir a demanda pelos serviços prestados pelo Devedor.

Novas leis ou regulamentações ou mudanças na aplicação das leis ou regulamentações existentes aplicáveis aos clientes também podem afetar negativamente o Devedor. Por exemplo, as mudanças na aplicação da legislação antitruste poderiam afetar o nível de fusões e aquisições e as mudanças na regulação poderiam restringir as atividades dos clientes e, portanto, os serviços que o Devedor presta a tais clientes. Além disso, certas medidas regulatórias e outras medidas impostas em resposta à pandemia da COVID-19 poderão afetar ainda mais as atividades do Devedor, podendo impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Após a segregação das units negociadas na oferta pública inicial ("IPO") do Devedor, o negócio está mais vulnerável a conflitos de interesse reais, potenciais ou percebidos.

Em fevereiro de 2017, o Devedor e a PPLA Participations Ltd. ("PPLA Participations") permitiram a segregação de units publicamente negociadas no âmbito do IPO, que consistiam em ações eBDRs com direitos de voto ou não do Devedor e da PPLA Participations, tendo sido simultaneamente criado dois programas de units para permitir a negociação segregada dos valores mobiliários do Devedor e da PPLA Participations. Em 18 de agosto de 2017, a negociação das units do IPO foi suspensa, e os títulos e valores mobiliários do Devedor e da PPLA Participations não são mais negociados de forma conjunta. Como resultado de tal mudança, antigos detentores de units do IPO, incluindo determinados veículos vinculados ao Partnership que atualmente possuem participação tanto na PPLA Participations quanto no Devedor, puderam alterar suas participações acionárias então proporcionais na PPLA Participations ou no Devedor.

Assim, tal fato poderia criar, ou parecer ter criado, conflitos de interesses potenciais quando a administração do Devedor e a administração da PPLA Participations enfrentam decisões que podem ter implicações diferentes para cada uma delas. Além disso, os principais administradores ou funcionários que administravam a PPLA Participations e o Devedor em conjunto podem não ser adequados ou eficazes ao administrar a PPLA Participations de maneira independente. Além disso, o Devedor e a PPLA Participations não podem mais alocar recursos entre si na mesma extensão que no passado, o que pode afetar adversamente as operações do Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

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

O Devedor é uma parte do Grupo BTG Pactual e, rotineiramente, realiza transações com outras entidades do Grupo BTG Pactual no curso normal dos negócios do Devedor, incluindo financiamentos e contratos comerciais e de serviços. Por exemplo, no curso normal de seus negócios, a PPLA Investments LP ("PPLAI") mantém contas bancárias e investe em determinados produtos financeiros oferecidos pelo Devedor e algumas de suas subsidiárias, inclusive medium-term notes (adquiridas no mercado secundário), depósitos à vista e depósitos a prazo. Além disso, a PPLAI celebrou diversos contratos de derivativos financeiros com o Devedor. É provável que o Devedor continue a se envolver em transações com partes relacionadas e, em vista dessa estratégia, não podemos garantir que tais transações não serão processadas em situações de conflito de interesses ou se gerarão valor para o Devedor.

Fatores de Risco

A incapacidade de implementar com êxito a estratégia relacionada à, ou obter os benefícios esperados da, aquisição do co-controle do Banco Pan podem ter um efeito adverso relevante sobre o Devedor. O Devedor divide o co-controle do Banco Pan com a Caixa Participações S.A. - CAIXAPAR ("CaixaPar"), que pode ter interesses distintos daqueles do Devedor.

Há riscos significativos associados à aquisição de participação representativa do co-controle no Banco Pan, a qual foi concluída em 27 de maio de 2011. Antes do anúncio da transação, o Banco Pan divulgou uma série de inconsistências contábeis que resultaram em perdas de aproximadamente R\$ 4,3 bilhões. O Devedor registrou os resultados operacionais do Banco Pan pelo método da equivalência patrimonial, segundo o qual a sua participação no lucro líquido do Banco Pan ou prejuízos líquidos, deduzidos por ajustes acumulados de prejuízos referentes a períodos anteriores, é reconhecida em seu resultado como equivalência patrimonial.

No passado, o Devedor registrou prejuízos significativos ou lucros mínimos relacionados à retirada do capital do Banco Pan, desta forma não há garantia de que o Banco Pan não gerará perdas líquidas no futuro.

Além disso, como acionista co-controlador do Banco Pan, o Devedor pode ser obrigado, de acordo com a lei brasileira, a fazer contribuições adicionais de capital se certas circunstâncias surgirem em que o Banco Pan é considerado pelo Banco Central como sendo subcapitalizado. O Devedor realizou injeções significativas de capital no Banco Pan desde sua aquisição em 2011. É possível que as iniciativas para melhorar os resultados do Banco Pan possam não atender aos resultados esperados e que novas injeções de capital no Banco Pan sejam necessárias. Qualquer um desses fatores pode ter um efeito adverso sobre o Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

O Devedor celebrou um acordo de acionistas com a CaixaPar referente à participação de co-controle no Banco Pan. De acordo com referido acordo de acionistas, determinadas decisões que impactam o negócio do Banco Pan exigem o consentimento da CaixaPar. A CaixaPar pode ter interesses econômicos distintos aos do Devedor e pode atuar de maneira contrária à estratégia ou aos objetivos do Devedor. Caso o Devedor não consiga obter o consentimento da CaixaPar para a aprovar as decisões que entenda adequadas, o Devedor pode não ser capaz de implementar, no todo ou em parte, a estratégia de negócios para o Banco Pan que entende ser a mais adequada para seus interesses. Esse risco é aumentado como resultado do impacto contínuo no mercado econômico-financeiro global e brasileiro, em decorrência da pandemia da COVID-19 e pela instabilidade política no Brasil, incluindo a capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações dentro do cronograma, a qual está diretamente relacionada ao seu desempenho financeiro e operacional. Uma crise econômica como a crise de 2008, a crise europeia da dívida soberana de 2010 a 2012, o impacto financeiro da pandemia da COVID-19, ou baixo desempenho econômico, como resultado da recente recessão no Brasil, também pode aumentar o número de tomadores inadimplentes e impactar as condições financeiras e os resultados do Banco PAN.

Adicionalmente, há uma investigação em curso sendo conduzida pela Polícia Federal do Brasil acerca da aquisição de ações de emissão do Banco Pan pela CaixaPar no ano de 2009. O Devedor, por ser o acionista atual do Banco Pan, foi alvo de uma operação de busca e apreensão realizada pela Polícia Federal em 19 de abril de 2017. O Sr. André Esteves, como membro da administração àquela época, também foi sujeito à operação de busca e apreensão.

Fatores de Risco

A Polícia Federal solicitou certos documentos no que diz respeito à aquisição, em 2011, pelo Devedor de participação acionária no Banco Pan, bem como e-mails de alguns funcionários do Devedor envolvidos na referida transação. Todas estas solicitações foram prontamente atendidas. O Devedor não pode prever com segurança a gravidade ou o escopo dos efeitos adversos que tais eventos terão no Devedor.

Ainda, o Devedor é parte em Tomada de Contas instaurada no âmbito do Tribunal de Contas da União (TCU) para apurar a regularidade dos aportes de capital realizados pela CaixaPar no Banco Pan. Nesse sentido, o Devedor pode ter que dedicar um tempo significativo para tratar dos desafios resultantes dessas alegações, e quaisquer investigações ou decisões futuras. Para mais informações acerca do referido processo no TCU, vide item 4.5 do Formulário de Referência do Devedor.

O Devedor pode ter que dedicar um tempo significativo para tratar dos desafios resultantes dessas alegações, e quaisquer investigações ou decisões futuras. O Devedor não pode prever com segurança a gravidade ou o escopo dos efeitos adversos que tais eventos terão no Devedor.

O Banco Central ou os tribunais brasileiros podem, em determinadas circunstâncias, incluindo uma liquidação ou intervenção no Devedor ou em uma ou mais de suas subsidiárias, tratar o Devedor como um co-devedor da dívida de suas subsidiárias.

De acordo com a legislação brasileira, o Banco Central ou os tribunais brasileiros podem, em determinadas circunstâncias, incluindo liquidação ou intervenção no Devedor ou em uma ou mais de suas subsidiárias, desconsiderar a estrutura acionária de nossas subsidiárias e tratar o Devedor e suas subsidiárias como conjuntamente responsável pelas dívidas das subsidiárias. Nesse caso, os credores de nossas subsidiárias podem ter reivindicações contra ativos do Devedor que eles não teriam na ausência de tal ação e as reivindicações desses credores podem estar igualmente no direito de pagamento com os credores do Devedor.

A capacidade do Banco PAN de cobrar os pagamentos devidos a partir de operações de crédito consignado está atrelada às leis e regulamentações, interpretações judiciais e políticas de entidades públicas relacionadas às deduções na folha de pagamento, além de licenças e acordos com empregadores do setor público, do risco de crédito dos empregadores, bem como da manutenção dos empregos dos mutuários.

Parte significativa das receitas do Banco PAN é oriunda das operações de crédito consignado, cujos valores são deduzidos diretamente dos benefícios recebidos por aposentados e pensionistas do INSS (Instituto Nacional do Seguro Social) ou de contracheques dos mutuários, nos casos de servidores públicos. Essas deduções podem ser interrompidas por diversos fatores, tais como exoneração do servidor público, interrupção do benefício pago pelo INSS, falecimento do mutuário, determinação legal, judicial ou administrativa, aplicação de penalidade pelo órgão público conveniado, entre outros, de forma que o Banco PAN não pode garantir a recuperação do crédito nestas circunstâncias.

Além disso, a legislação atual estabelece a prioridade de determinadas deduções, tal como pensão alimentícia, frente às contraprestações de empréstimos consignados deduzidas da folha de pagamento dos servidores e, nestas circunstâncias, o Banco PAN pode não receber a integralidade da parcela da dívida do mutuário. Há também riscos relacionados aos órgãos públicos consignantes e às empresas de tecnologia contratadas pelos órgãos públicos para o processamento das consignações destinadas ao pagamento das parcelas das operações contratadas pelos servidores ou beneficiários do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

Fatores de Risco

Além disso, a legislação atual estabelece a prioridade de determinadas deduções, tal como pensão alimentícia, frente às contraprestações de empréstimos consignados deduzidas da folha de pagamento dos servidores e, nestas circunstâncias, o Banco PAN pode não receber a integralidade da parcela da dívida do mutuário. Há também riscos relacionados aos órgãos públicos consignantes e às empresas de tecnologia contratadas pelos órgãos públicos para o processamento das consignações destinadas ao pagamento das parcelas das operações contratadas pelos servidores ou beneficiários do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

Quaisquer eventos que afetem o processamento das consignações, como problemas financeiros do empregador, falhas ou alterações no sistema interno das processadoras, podem ensejar o atraso ou a redução dos valores devidos ao Banco PAN e, por consequência, resultar em perda financeira. Outro risco a que o Banco PAN está sujeito é a ausência de repasse, por parte dos órgãos públicos, dos recursos que foram deduzidos em consignação na folha do servidor ou no benefício pago pelo INSS, assim como eventuais sanções administrativas que podem ser aplicadas por esses órgãos para determinar a suspensão, total ou parcial, dos descontos e repasse dos valores consignados.

A legislação e a regulamentação relacionadas à concessão do crédito consignado estabelecem um limite máximo de comprometimento sobre a receita mensal do tomador, que representa o percentual de sua receita que pode ser deduzido pelas instituições financeiras para fins de pagamento de dívidas decorrentes de crédito consignado. Além disso, o mecanismo de desconto em folha de pagamento é regulado por diversas leis e regulamentos, nas esferas federal, estadual e municipal, que estabelecem, dentre outras coisas, limites de descontos.

O Banco PAN não pode garantir que as leis e regulamentos relativos aos empréstimos consignados não serão alterados ou revogados. Consequentemente, a emissão, alteração, revogação ou nova interpretação de leis ou regulamentos que resulte em uma proibição, restrição ou que possa afetar adversamente a capacidade do Banco PAN de fazer as deduções diretas das folhas de pagamentos dos clientes, pode aumentar o perfil de risco de sua carteira de crédito, podendo causar perdas e levar o Banco PAN a aumentar a taxa de juros sobre seus empréstimos, o que poderia ter um efeito adverso relevante em seus negócios, resultados operacionais e situação financeira. Por fim, qualquer um dos riscos acima pode resultar no aumento da inadimplência da carteira, aumentando as despesas com provisão e outras despesas relacionadas à cobrança de pagamentos devidos, afetando negativamente os negócios e resultados operacionais do Banco PAN.

O Devedor necessita de serviços de tecnologia da informação para realizar determinadas atividades.

As operações e, consequentemente, resultados do Devedor podem ser adversamente impactados caso ocorra qualquer interrupção no fornecimento de serviços de tecnologia da informação, seja em razão de falhas, inclusive aquelas relacionadas à obtenção de consentimento de terceiros ou licenças para a propriedade intelectual utilizadas no equipamento ou software que fabricam ou utilizam, ou de descumprimento por parte desses prestadores de serviços de suas obrigações com o Devedor.

Adicionalmente, caso o Devedor não seja capaz de manter ou renovar os contratos com os atuais prestadores de serviços, poderão ocorrer dificuldades na integração dos sistemas aos novos prestadores, o que pode ocasionar problemas operacionais. Adicionalmente, a substituição desses prestadores de serviços pode não ocorrer em tempo hábil ou ocasionar falhas no período de transição, o que também pode impactar as suas operações e, consequentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

Restrições legais aos clientes do Devedor poderão reduzir a demanda pelos serviços do Devedor.

Novas leis ou regulamentos ou ainda alterações da exequibilidade das leis ou regulamentos existentes que sejam aplicáveis aos clientes do Devedor poderão também prejudicar os negócios do Devedor. Por exemplo, alterações na exequibilidade de leis de defesa da concorrência podem afetar o nível das atividades de M&A e alterações na regulamentação podem restringir as atividades dos clientes do Devedor e, por conseguinte, os serviços prestados a eles. Ademais, certas medidas regulamentos e outras impostas frente à pandemia da COVID-19 podem afetar negativamente as atividades do Devedor e, consequentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

O Devedor pode sofrer prejuízos significativos em função de suas exposições de crédito.

O Devedor está exposto ao risco de que terceiros que lhe devem recursos em dinheiro, valores mobiliários ou outros ativos não cumpram suas obrigações. Nesses terceiros, estão incluídas contrapartes de negociação, clientes, agentes de compensação, bolsas de valores, câmaras de compensação e outros intermediários financeiros, bem como os emissores cujos valores mobiliários são detidos pelo Devedor. Essas partes poderão inadimplir suas obrigações perante o Devedor em função de falência, falta de liquidez, falha operacional ou por outras razões. Esse risco pode advir, por exemplo, (i) da manutenção de valores mobiliários de terceiros; (ii) da celebração de contratos de swap ou outros contratos de derivativos nos termos dos quais as contrapartes tenham obrigações de longo prazo de efetuar pagamentos ao Devedor; (iii) da realização de negócios tendo por objeto valores mobiliários, futuros, moeda ou commodities que não sejam liquidados na ocasião exigida em função da falta de entrega pela contraparte ou de falha dos sistemas por parte dos agentes de compensação, bolsas de valores, câmaras de compensação ou demais intermediários financeiros; e (iv) da concessão de crédito a clientes do Devedor por meio de diversas modalidades de empréstimos ou outros acordos.

Ademais, como parte do segmento de sua corretora de valores mobiliários, o Devedor financia as posições dos seus clientes, e poderá ser responsabilizado pelos inadimplementos ou condutas ilícitas de seus clientes. O Devedor também enfrenta pressão dos clientes corporativos que exigem compromissos de crédito com relação às atividades de Investment Banking e outras atribuições. Ademais, como a competição no setor de serviços financeiros tem aumentado, o Devedor tem sofrido pressão para assumir riscos de crédito de longo prazo, frente a garantias menos líquidas, precificação mais agressiva e maiores riscos de crédito assumidos.

A capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações tempestivamente está diretamente relacionada ao seu desempenho operacional e financeiro. Uma crise econômica, como a crise financeira mundial em 2008, a crise da dívida soberana europeia em 2010 e 2012, o impacto financeiro da pandemia da COVID-19 ou baixo desempenho econômico em geral, tal como a recente recessão no Brasil, poderá também aumentar o número de tomadores inadimplentes. Um aumento do número de tomadores inadimplentes na carteira de crédito do Devedor poderá aumentar os prejuízos decorrentes dos empréstimos e afetar adversamente o Devedor. O risco de inadimplência de tomadores aumento ainda mais, tendo em vista o impacto econômico-financeiro mundial causado pela COVID-19, principalmente pelo fato de que o Devedor concedeu empréstimos corporativos para empresas que foram impactadas, de forma relevante, pelos efeitos da pandemia da COVID-19, incluindo companhias aéreas.

Fatores de Risco

Mudanças das taxas juros podem prejudicar o Devedor.

Uma parcela significativa dos negócios do Devedor é conduzida no Brasil, onde o Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil ("COPOM") estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema bancário brasileiro e realiza mudanças nesta taxa como um instrumento de política monetária. A taxa básica de juros é a taxa de juros de referência devida aos detentores de alguns valores mobiliários emitidos pelo governo brasileiro e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"). Nos últimos anos, a taxa básica de juros ("Taxa SELIC") flutuou significativamente, refletindo a volatilidade correspondente ao cenário macroeconômico e ao ambiente inflacionário.

Durante o ano de 2014, como resultado do aumento das perspectivas de inflação e de instabilidade macroeconômica, o COPOM aumentou a Taxa SELIC, atingindo 11,75% a.a em 31 de dezembro de 2014. A continuidade da instabilidade política no Brasil, aliada ao ambiente inflacionário sustentado, continuou refletindo-se na Taxa SELIC. Em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, a Taxa SELIC foi de 7,0% a.a., 6,50% a.a. e 4,40% a.a., respectivamente. Durante o ano de 2019, a Taxa SELIC reduziu ainda mais, alcançando 4,5% em 31 de dezembro de 2019.

Em fevereiro de 2020, o COPOM reduziu ainda mais a taxa SELIC em 25 bps e 50 bps, com a taxa SELIC alcançando 3,75% a.a em 31 de março de 2020. Em um esforço para reduzir o impacto da pandemia da COVID-19 no âmbito da procura nacional, o COPOM, em maio de 2020, reduziu ainda mais a taxa SELIC em 75 bps para 3,00% a.a, sendo a maior redução desde 2017. Em junho de 2020, o COPOM reduziu ainda mais a taxa SELIC em 75 bps para 2,25% a.a. O COPOM demonstrou que o espaço restante para estímulos monetários e políticos é incerto e deve ser pequeno, e reconheceu que novas informações relativas às condições econômicas são essenciais para determinar os próximos passos.

Uma parcela significativa das receitas, despesas e passivos do Devedor está diretamente atrelada às taxas de juros. Portanto, os resultados operacionais do Devedor são significativamente afetados pela inflação, pelas flutuações das taxas de juros e pelas políticas monetárias governamentais relacionadas.

Além disso, os Estados Unidos da América e outros reguladores internacionais e agências governamentais estão conduzindo investigações em diversas taxas ou índices considerados como "taxas de referência." As ações de tais reguladores e agências podem resultar em alterações na forma como determinadas taxas de referência são determinadas, na sua descontinuação ou no estabelecimento de taxas de referência alternativas. Em particular, a Financial Conduct Authority do Reino Unido (a "FCA") anunciou que, após 2021, deixará de compelir ou obrigar os bancos a apresentarem indicadores para o cálculo da Libor e que a continuação da LIBOR na base atual não pode e não será garantida após 2021 pela FCA. Como resultado, a LIBOR poderá ser descontinuada ou modificada a partir de 2021.

Neste momento, não é possível prever o efeito que estes fatos, quaisquer descontinuidades, modificações ou outras reformas aplicáveis à LIBOR ou a qualquer outra taxa de referência, ou o estabelecimento de taxas de referência alternativas podem ter na LIBOR, em outras taxas de referência ou em títulos de dívida de taxa flutuante e, por sua vez, o impacto de tais mudanças no Devedor.

Fatores de Risco

O Devedor enfrenta maiores riscos na medida em que novas iniciativas de negócios levam o Devedor a negociar com uma maior variedade de clientes e contrapartes e a se expor a novas classes de ativos e a novos mercados.

Aquisições estratégicas, novas iniciativas de negócios, tais como o BTG Pactual Digital e BTG+, e expansão internacional podem colocar o Devedor em contato, direta ou indiretamente, com pessoas físicas e jurídicas que não estão dentro de sua base tradicional de clientes e contrapartes e nos expõem a novas classes de ativos e novos mercados. Tais atividades podem expor o Devedor a novos e aprimorados riscos, incluindo riscos associados a entidades governamentais, preocupações de reputação decorrentes de lidar com contrapartes menos sofisticadas e investidores ou em relação à maneira pela qual esses ativos estão sendo operados ou mantidos, maior escrutínio regulatório dessas atividades e aumento dos riscos relacionados a crédito, soberanos e operacionais.

O setor de serviços financeiros é intensamente competitivo.

O setor de serviços financeiros é intensamente competitivo, com participantes relevantes que são tanto instituições locais como escritórios ou unidades das maiores instituições financeiras internacionais. O Devedor compete com base em diversos fatores, inclusive execução de operações, produtos e serviços, inovação, reputação e preço. O Devedor enfrentou uma intensa concorrência de preço em alguns de seus negócios nos últimos anos, tais como comissões de coordenação em ofertas públicas de ações. O Devedor acredita que poderá estar sujeito a novas pressões sobre preços nessas e em outras áreas no futuro, na medida em que muitos de seus concorrentes podem buscar obter participação de mercado por meio da redução de preços. Em razão do risco do aumento da concorrência, não se pode garantir que o Devedor será capaz de executar com sucesso seu objetivo de investimento ou de dar seguimento ao ritmo de crescimento ou lucratividade que vem experimentando historicamente.

Especialmente com relação ao Brasil, Chile, México e a certos outros mercados chave da América Latina, sua atratividade parece estar crescendo e isto provavelmente deverá resultar em maior competitividade. Dependendo do setor, os concorrentes do Devedor poderão ser substancialmente maiores e ter recursos financeiros, técnicos e de marketing consideravelmente superiores aos do Devedor. O Devedor já enfrenta concorrência significativa em todas as suas principais áreas em que opera por parte de outros bancos brasileiros e internacionais de grande porte, tanto públicos como privados. Nos últimos anos, a presença de bancos estrangeiros no Brasil e em certos outros mercados chave da América Latina tem crescido e a concorrência no setor bancário e nos mercados de produtos específicos tem aumentado. O Devedor não pode garantir que será capaz de crescer ou manter a sua participação de mercado.

Fatores de Risco

Se o Devedor não puder acompanhar o rápido desenvolvimento tecnológico para fornecer novos produtos e serviços inovadores, as suas receitas podem ser impactadas.

As mudanças tecnológicas rápidas, significativas e disruptivas continuam a afetar o setor de serviços financeiros. Dispositivos móveis e plataformas digitais são cada vez mais utilizados para transações financeiras. O Devedor pode perder clientes se não proporcionar uma experiência satisfatória nesses canais. Diferentes dispositivos móveis e plataformas digitais utilizam uma grande variedade de técnicas e configurações, que aumentam os desafios envolvidos na prestação de serviços financeiros por meio eletrônico. Além disso, várias outras empresas com recursos significativos e uma série de startups e fintechs inovadoras introduziram produtos e serviços focados em soluções digitais. Recentemente, em resposta a tal cenário, houve a implantação da plataforma BTG Pactual Digital. Contudo, não se pode garantir que o Devedor continuará a satisfazer as expectativas dos clientes no meio digital.

Ainda, o Devedor não pode prever os efeitos das mudanças tecnológicas em seus negócios. Além das suas próprias iniciativas, o Devedor depende, em parte, em terceiros para o desenvolvimento e acesso a novas tecnologias. Novos serviços e tecnologias aplicáveis ao setor de serviços financeiros podem surgir e tornar obsoletas as tecnologias que o Devedor atualmente utiliza em seus produtos e serviços. Desenvolver e incorporar novas tecnologias em seus produtos e serviços podem exigir investimentos substanciais e um tempo considerável e, em última análise, podem não ser bem-sucedidas. Além disso, capacidade do Devedor de adotar novos produtos e serviços e desenvolver novas tecnologias pode ser inibida por padrões do setor, mudanças em leis e regulamentações, resistência de clientes, direitos de propriedade intelectual de terceiros ou outros fatores. O sucesso do Devedor dependerá, em parte, da sua capacidade de desenvolver e incorporar novas tecnologias, enfrentar os desafios representados pelo mercado em rápida evolução para serviços financeiros prestados por meio eletrônico e de adaptação a mudanças tecnológicas. Se o Devedor não puder fazer de forma oportuna ou rentável, os seus negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

O Devedor enfrenta um aumento da concorrência em função da tendência à consolidação.

O volume de concorrentes do Devedor tem crescido nos últimos anos em decorrência de um processo de consolidação substancial das instituições do setor bancário. Ademais, tanto no Brasil quanto em outros países, uma quantidade expressiva de bancos comerciais e outras grandes instituições financeiras estabeleceram ou adquiriram empresas de prestação de serviços de consultoria financeira e corretoras de valores mobiliários ou foram incorporadas ou incorporaram outras instituições financeiras e/ou gestoras de ativos e fortunas.

Essas instituições têm a capacidade de oferecer uma ampla gama de produtos, que variam de empréstimos, depósitos e seguros a serviços de corretagem, gestão de ativos e de fortunas, bem como serviços de banco de investimento, o que pode incrementar sua posição competitiva. Essas empresas também têm capacidade de dar suporte aos serviços de banco de investimento com as receitas de serviços de banco comercial, seguro e outros serviços financeiros em um esforço para ganhar participação de mercado, o que poderia resultar em pressão sobre os preços dos negócios do Devedor, entre outros. Em especial, a capacidade de prestação de serviços financeiros e de consultoria tornou-se uma vantagem importante para alguns dos maiores concorrentes do Devedor. Um aumento das condições de concorrência poderá prejudicar o Devedor, como resultado, entre outros fatores, da dificuldade em aumentar a sua base de clientes e manter adequadamente suas operações, redução das margens de lucro decorrentes de suas atividades e do aumento da competitividade por oportunidades de investimento.

Fatores de Risco

Inadimplemento de outras instituições financeiras podem prejudicar os mercados financeiros de modo geral, assim como o Devedor.

A solidez de diversas instituições financeiras pode estar intimamente inter-relacionada em razão das relações de crédito, negociação, compensação ou outras relações entre as instituições. Em decorrência deste fato, preocupações sobre o inadimplemento de uma instituição podem ocasionar problemas de liquidez significativos ou prejuízos para, ou inadimplementos de, outras instituições financeiras. Tal fato é ocasionalmente designado como "risco sistêmico" e pode prejudicar os intermediários financeiros, tais como agências de compensação, câmaras de compensação, bancos, corretoras, empresas de valores mobiliários e bolsas de valores, com os quais o Devedor interage diariamente.

O Devedor está sujeito a revisão pelas autoridades fiscais, e uma interpretação incorreta pelo Devedor das leis e regulamentações tributárias pode implicar um efeito material adverso.

A elaboração das declarações de imposto de renda do Devedor requer o uso de estimativas e interpretações de leis e regulamentos tributários complexos e está sujeita à revisão pelas autoridades fiscais. As regulações tributárias são complexas e sujeitas a diferentes interpretações por parte do contribuinte e das autoridades tributárias governamentais competentes, levando a disputas que, por vezes, estão sujeitas a períodos prolongados de avaliação até que uma resolução final seja alcançada. Ao estabelecer uma provisão para despesas com imposto de renda e devolução de registros, deve-se fazer julgamentos e interpretações sobre a aplicação dessas leis tributárias complexas. Se o julgamento, as estimativas e as premissas que o Devedor utilizar na elaboração de suas declarações fiscais forem subsequentemente consideradas incorretas, poderá haver um efeito adverso relevante. Em algumas jurisdições, as interpretações das autoridades tributárias são imprevisíveis e frequentemente envolvem litígios, o que introduz mais incertezas e riscos quanto à despesa com impostos.

Alterações nos regimes tributários e fiscais podem afetar de forma adversa o Devedor e os mercados nos quais opera.

O governo brasileiro regularmente promulga reformas aplicáveis aos regimes tributários aos quais o Devedor e seus clientes são sujeitos. Tais reformas incluem mudanças na taxa de impostos aplicáveis e, ocasionalmente, a promulgação de taxas temporárias, cujos rendimentos são destinados para fins governamentais específicos. Os efeitos dessas alterações e quaisquer outras alterações resultantes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e não há garantia de que tais reformas não podem ter um efeito adverso sobre o negócio do Devedor. Além disso, tais mudanças podem gerar incertezas no sistema financeiro, aumentando o custo de empréstimos e contribuindo para o aumento da carteira de crédito.

Alterações na política tributária, incluindo a criação de novos impostos, podem ocorrer com relativa frequência e tais mudanças podem ter um efeito adverso sobre a posição financeira do Devedor ou resultados operacionais. Além disso, o congresso brasileiro pode discutir amplas reformas tributárias no Brasil para melhorar a eficiência da alocação dos recursos econômicos, como proposto pelo poder executivo do Governo Federal brasileiro. Reformas fiscais no Brasil têm sido discutidas nos últimos anos. Prevê-se que as reformas, se adotadas, envolveriam uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluindo a eventual criação de um imposto sobre o valor agregado de bens e serviços que substituiria vários impostos atualmente em vigor. Além disso, o Devedor não pode prever se as reformas fiscais serão implementadas no futuro. Os efeitos dessas alterações, se promulgadas, e quaisquer outras alterações que possam resultar da promulgação de reformas fiscais adicionais, não podem ser quantificadas.

Fatores de Risco

A extensa regulamentação dos negócios do Devedor poderá limitar as suas atividades e o afetar de forma negativa.

O setor de serviços financeiros está sujeito à extensa regulamentação, tanto no Brasil como no exterior e, em diversas jurisdições, ao aumento da supervisão por parte das autoridades e legisladores fiscais. O Devedor está sujeito à regulamentação por parte de organizações governamentais e autorreguladoras em todas as jurisdições em que opera. As exigências impostas pelos reguladores se destinam a assegurar a integridade dos mercados financeiros e proteger os clientes e terceiros, não sendo destinadas a proteger especificamente titulares de units. Conseqüentemente, essa regulamentação frequentemente serve para (i) limitar as atividades do Devedor, inclusive por meio de exigências de capital líquido, proteção de clientes e condução de mercado, (ii) aumentar os custos de conformidade e, (iii) na medida em que os regulamentos controlam rigorosamente as atividades das empresas de serviços financeiros, torna mais difícil para o Devedor se distinguir dos concorrentes. O Devedor corre o risco de intervenção significativa por parte de autoridades regulatórias, inclusive atividade de fiscalização e de auditoria, adoção de novas regulamentações mais onerosas ou restritivas e ainda processos judiciais ou administrativos que poderão acarretar sanções substanciais. Dentre outros fatores, o Devedor pode ser multado ou impedido de praticar certas atividades comerciais. Ademais, recentes retrações do mercado levaram a diversas propostas de regulamentação adicional do setor de serviços financeiros. Essas regulamentações podem limitar ainda mais as atividades comerciais do Devedor, aumentando os custos para sua observância e, na medida em que a regulamentação controle estritamente as atividades das empresas de serviços financeiros, o Devedor teria mais dificuldade para se distinguir de seus concorrentes.

O mercado financeiro brasileiro, em especial, está sujeito a extensa e contínua regulação por parte do governo brasileiro, principalmente pelo Banco Central, CVM e por entidades autorreguladoras.

A filial das Ilhas Cayman é uma instituição financeira licenciada e, como tal, está, também, sujeita a leis, regulações, assim como contínuas revisões pelas autoridades das Ilhas Cayman. O Devedor não tem controle algum sobre essas leis e regulamentos, que governam todos os aspectos das suas operações, inclusive regulamentos que impõem: requisitos de capital mínimo; procedimentos internos para avaliação da adequação de capital; requisitos de depósito e/ou reservas compulsórias; requisitos de investimentos em ativos de renda fixa; limites de empréstimo e outras restrições de crédito, inclusive alocações compulsórias; limites e outras restrições em notas de prestação de serviços ou outros temas; requisitos quanto à lavagem de dinheiro, manutenção de registros e questões éticas; limites das taxas de juros cobradas por instituições financeiras ou do período para capitalização de juros; requisitos contábeis e estatísticos; requisitos e restrições para determinadas transações; limites de exposição ao risco; controles de preço e de salário; política e regulamentação fiscal; e outros requisitos ou limitações impostas, incluindo medidas prudenciais preventivas.

Fatores de Risco

O Banco Central deve aprovar certos atos relativos às instituições financeiras brasileiras. Além disso, certas controladas do Devedor estão sujeitas às legislações federais e estaduais norte-americanas, do Reino Unido e das Ilhas Cayman, que impõem, dentre outros, padrões mínimos para diferentes áreas de negócio, incluindo operacionais, de mercado, contrapartes e outras avaliações de risco, requisitos regulatórios de capital, exigências de condução de negócios e sistemas internos e controles referentes a abusos de mercado e informações privilegiadas, dentre outros.

As operações do Devedor no Chile, Colômbia, Peru, no México e na Argentina estão sujeitas a requisitos regulatórios de capital determinados pelas leis de tais países e seus órgãos reguladores, respectivamente, calculada com base no próprio capital, de modo individual, das empresas do Devedor nestes países.

A falha no cumprimento desses padrões poderá resultar na aplicação de multas ou outras sanções, incluindo a suspensão ou a revogações das licenças dessas controladas ou a liquidação dessas controladas, o que poderá gerar prejuízos ao Devedor e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Alterações na regulamentação de atividades realizadas por bancos brasileiros e suas filiais estrangeiras podem afetar adversamente o Devedor.

Os bancos brasileiros e suas filiais estrangeiras estão sujeitos a uma abrangente regulamentação brasileira e estrangeiras, conforme o caso, a qual é continuamente atualizada pelo governo brasileiro e governo estrangeiro, conforme o caso. A regulamentação bancária é regularmente editada pelo governo e seu respectivo órgão regulador como forma de controlar a disponibilidade de crédito e reduzir a demanda crescente no mercado. Alguns desses controles são em sua essência provisórios e podem mudar de acordo com a política de crédito adotada pelo governo brasileiro ou pelo governo estrangeiro, conforme o caso, assim como de acordo com políticas dos órgãos reguladores. O Devedor não possui qualquer controle sobre tais regulamentações governamentais, as quais determinam diversos aspectos de suas atividades, incluindo a imposição de:

- exigências de capital mínimo;
- exigências de reservas compulsórias;
- limitações de empréstimo e outras restrições de crédito; e
- exigências contábeis e estatísticas.

A estrutura regulatória aplicável aos bancos brasileiros e às suas filiais no exterior está em constante modificação. As leis e regulamentos existentes podem ser alterados, a forma como tais leis e regulamentos são interpretados ou aplicados pode mudar e novas leis e regulamentos podem ser adotados. Tais mudanças podem afetar adversamente o Devedor, incluindo sua filial nas Ilhas Cayman e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento do Devedor dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

Alterações na regulamentação referente a reservas de capital e depósitos compulsórios podem afetar adversamente o Devedor.

O Banco Central tem periodicamente alterado o valor das reservas que as instituições financeiras brasileiras devem manter junto ao Banco Central. Por exemplo, em setembro de 2008, o Banco Central revogou e modificou diversas exigências de depósitos compulsórios, com o objetivo de diminuir o impacto da crise global do mercado financeiro e, considerando a gradual recuperação do mercado global, o Banco Central vem aumentando e restabelecendo exigências de depósitos compulsórios. O Banco Central pode aumentar tais exigências de reservas e depósitos compulsórios no futuro ou estabelecer novas exigências de reservas e depósitos compulsórios.

O Devedor pode sofrer um impacto adverso relevante em decorrência de tais mudanças, uma vez que os valores retidos a título de reservas e depósitos compulsórios geralmente não são remunerados às mesmas taxas que remuneram os seus outros investimentos e depósitos, em razão de:

- parte dos depósitos compulsórios do Devedor não rende juros;
- o Devedor ser obrigado a manter parte de seus depósitos compulsórios investidos em valores mobiliários emitidos pelo governo brasileiro, os quais podem render taxas de juros inferiores; e
- o Devedor ter de destinar parte dos depósitos compulsórios para financiar tanto um programa federal de moradia, transações de microcrédito quanto o setor rural.

As exigências de reserva foram utilizadas pelo Banco Central para o controle de liquidez, como parte da política monetária no passado, e o Devedor não tem controle sobre tais determinações. Qualquer aumento das exigências de depósitos compulsórios pode reduzir a capacidade de obter recursos e realizar investimentos e, como resultado, pode afetar adversamente as atividades do Devedor.

Requisitos de adequação de capital mínimo impostos ao Devedor em decorrência da implementação do Acordo da Basileia III podem ter impacto negativo em seus resultados e condições financeiras.

Em 12 de setembro de 2010, o Grupo de Presidentes de Bancos Centrais e Chefes de Supervisão, órgão de controle do Comitê da Basileia de Supervisão Bancária, anunciou um substancial fortalecimento das exigências de capital então existentes, além de ratificar acordos anteriores, lançando as estruturas de um pacote de reformas referentes a capital e liquidez, o Acordo de Basileia III, o qual foi homologado na reunião de cúpula do G-20 em Seul, em novembro de 2010. As recomendações do "Acordo Basileia III" visam melhorar a capacidade das instituições financeiras de resistir a choques nos setores financeiros ou de outros setores da economia, manter a estabilidade financeira geral e promover o crescimento econômico sustentável. O pacote de reformas do Comitê de Basileia aumentará os requisitos mínimos de capital e poderá exigir que os bancos mantenham um buffer de conservação de capital e um buffer anticíclico para resistir a períodos de estresse e para controlar o risco sistêmico.

Fatores de Risco

Em março de 2013, o CMN e o Banco Central emitiram um novo marco regulatório para a implementação do Acordo de Basileia III no Brasil. Assim, a resolução CMN 4.192 estabeleceu novas regras para o cálculo do capital regulatório (patrimônio de referência) ("PR"), cujos requisitos estão sendo gradualmente implementados pelo Banco Central desde 2013, cujo processo ainda está em andamento. Entre outras coisas, tal resolução determinou, entre outros, que as instituições financeiras brasileiras devem cumprir com os novos requisitos mínimos de capital.

Adicionalmente, a partir de 1º de janeiro de 2016, as instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central tornaram-se obrigadas a apresentar o seu Adicional de Capital Principal ("ACP"), de acordo com a Resolução CMN n.º 4.193, que é uma taxa adicional de Capital Principal. O ACP é calculado aplicando-se determinadas taxas percentuais decorrentes dos Ativos Ponderados pelo Risco ("RWA"). De acordo com a Resolução CMN n.º 4.193, o cálculo do ACP corresponde à soma dos seguintes fatores: Adicional de Conservação de Capital Principal + Adicional Contracíclico de Capital Principal + com relação a determinadas instituições financeiras, adicional de Importância Sistêmica de Capital Principal. O descumprimento dos limites do Adicional de Capital Principal, desde que a insuficiência dos ACP seja verificada, restringe: (i) o pagamento de remuneração variável aos diretores e administradores da respectiva instituição financeira; (ii) o pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio; (iii) o pagamento do excedente líquido e a remuneração anual aos acionistas de cooperativas de crédito; (iv) a recompra de ações, em qualquer valor; e (v) eventuais reduções de capital.

Em razão da pandemia do COVID-19, o Banco Central editou diversas medidas, dentre elas a Resolução CMN n.º 4.783/20 que modificou algumas das exigências de capital aplicáveis às instituições financeiras, a fim de aumentar a capacidade dos bancos de renegociarem operações de crédito e manter o fluxo de participação em novas operações. Para mais informações sobre as medidas adotadas pelo Banco Central, veja o item 7.5 do Formulário de Referência do Devedor.

O Devedor pode ser incapaz de cumprir os requisitos de adequação de capital mínimo impostos pelo Banco Central, em razão de alteração nas regras relativas à adequação de capital ou alteração na performance da economia brasileira como um todo. O Devedor pode ser compelido a limitar as suas operações de crédito, realizar a alienação de ativos e/ou adotar outras medidas que podem afetar de modo adverso o Devedor.

Limites aplicáveis às taxas de juros praticadas em empréstimos bancários podem produzir efeitos adversos ao Devedor.

A Constituição Federal do Brasil estabelecia um teto de 12% às taxas de juros praticadas em empréstimos tomados junto a instituições financeiras. Em 2003, a Emenda Constitucional n.º 40 extinguiu essa limitação. A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (o "Código Civil") e o Decreto n.º 22.626, de 7 de abril de 1933, conforme alterado (conhecido como Lei da Usura) determinam um teto para essas taxas de juros. A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964, que regulamenta o Sistema Financeiro Nacional, conjuntamente com certas decisões judiciais, excluíram as instituições financeiras da aplicabilidade dessa limitação. Mudanças na interpretação de tribunais brasileiros ou novas legislações e regulamentos impondo tetos ou limitando as taxas de juros praticadas em empréstimos bancários podem ter impacto negativo nas atividades, condição financeira e no resultado de operações do Devedor e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários

Fatores de Risco

O Devedor está exposto a certos riscos que são específicos de mercados emergentes e demais mercados.

Ao conduzir seus negócios no Brasil, bem como em outros mercados emergentes, o Devedor está sujeito a riscos políticos, econômicos, legais, operacionais e outros que são inerentes à operação nesses países. Esses riscos variam de dificuldades na liquidação de operações em mercados emergentes a uma eventual estatização, desapropriação, controles de preço e demais medidas governamentais restritivas. O Devedor também enfrenta o risco de que eventuais controles cambiais ou restrições similares impostas por autoridades governamentais estrangeiras possam restringir sua capacidade de converter moeda local recebida ou detida pelo Devedor nesses países em Dólares ou outras moedas, ou ainda na sua capacidade de remeter tais Dólares ou outras moedas para fora desses países.

Além disso, o Devedor está sujeito a outros riscos relativos às instabilidades políticas e econômicas de outros mercados emergentes na região. Exemplos recentes de eventos atuais na América Latina que podem, direta ou indiretamente, impactar o Devedor são: (i) a instabilidade política em curso no Chile decorrente de instabilidade social, resultando em protestos, motins e apelos para a reforma constitucional, aprovada por mais de 78% dos chilenos que votaram em um referendo realizado em outubro de 2020, com os correspondentes efeitos negativos na economia chilena, na confiança dos investidores e nas operações do BTG Pactual no Chile especificamente, (ii) a crise política no Peru, resultando na dissolução do congresso peruano pelo presidente Martín Vizcarra em setembro de 2019 e na emissão de um decreto presidencial em outubro de 2019 pedindo novas eleições legislativas em janeiro de 2020 e a recente destituição do presidente Martín Vizcarra em julgamento de impeachment por alegações de suborno, e (iii) a crise econômica na Argentina, aprofundada pela pandemia da COVID-19, a imposição de controles de capital, e um clima geral de instabilidade política ocorridas antes e após a eleição de Alberto Fernández, como Presidente, e a ex-presidente Cristina Fernández de Kirchner, como vice-presidente, mesmo após a reestruturação de dívida no valor de US\$ 65 bilhões com credores privados no início de agosto de 2020, enquanto o resultado das negociações de dívidas permanece incerto com o Fundo Monetário Internacional. Como resultado do crescente volume de negócios no Chile, estamos particularmente expostos e sujeitos aos riscos relacionados a esse país.

Os bancos que atuam em países considerados mercados emergentes, incluindo o Brasil, podem ser particularmente suscetíveis a interrupções e reduções na disponibilidade de crédito ou aumentos nos custos de financiamento resultantes da pandemia da COVID-19, que podem ter um impacto material adverso em nossas operações. Em particular, a disponibilidade de crédito para instituições financeiras que atuam em mercados emergentes é significativamente influenciada por uma aversão ao risco global. A recente pandemia da COVID-19 pode resultar na diminuição do interesse dos investidores em ativos do Brasil e de outros países emergentes em que o Devedor atua, fato que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus títulos e, possivelmente, tornando mais difícil o acesso ao mercado de capitais e, conseqüentemente, dificultando o financiamento de operações futuras do Devedor.

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

O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado, em diversos graus, por fatores econômicos e condições de mercado na América Latina e em outros países, incluindo os Estados Unidos, a China e outros mercados emergentes. A crise financeira nos Estados Unidos que emergiu durante o terceiro trimestre de 2008 causou uma recessão econômica global. Mudanças nos preços das ações de emissão de companhias abertas, contração de crédito, deflação, desacelerações econômicas globais, taxas de câmbio flutuantes e inflação podem afetar adversamente, direta ou indiretamente, a economia e os mercados de capitais brasileiros. Crises nos Estados Unidos, China ou em mercados emergentes podem reduzir a demanda dos investidores por valores mobiliários de empresas brasileiras.

Fatores de Risco

Além disso, a economia brasileira é afetada pelas condições do mercado internacional e econômicas em geral, especialmente pelas condições econômicas dos EUA, como a recente tensão política entre os Estados Unidos e o Irã e a nova pandemia do COVID-19, que acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Dada a falta de definição em relação ao escopo e época do contágio do COVID-19, bem como a imposição (ou relaxamento periódico) de medidas de proteção por governos em diversas regiões geográficas, um surto e efeitos causados em uma jurisdição podem causar impacto negativo em todo o mundo financeiro apesar da contenção relativa em outras jurisdições. Esses desdobramentos, bem como possíveis crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou de qualquer outro acontecimento ainda imprevisível, podem afetar adversamente o Devedor. Além disso, os preços das units negociadas na B3 são, por exemplo, altamente afetados por flutuações na taxa de câmbio do dólar dos EUA e pelo desempenho das principais bolsas de valores dos EUA. Qualquer aumento na taxa de juros em outros países, especialmente nos Estados Unidos, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores em investir no mercado de capitais brasileiro.

O U.S. Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act (Projeto de Lei para Reforma de Wall Street e Proteção ao Consumidor) pode sujeitar a corretora de títulos e valores mobiliários do Devedor nos Estados Unidos a substancial regulamentação adicional. O Devedor não pode prever os efeitos desta regulamentação adicional nos seus negócios.

Desde a promulgação em 2010 do Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act ("Dodd-Frank Act"), o Dodd-Frank Act resultou em uma regulamentação que instituiu um amplo leque de reformas, impactando os mercados financeiros norte-americanos e cobrindo uma ampla gama de participantes do mercado, incluindo corretores e consultores de investimento. Particularmente, o Dodd-Frank Act afeta a corretora de títulos e valores mobiliários do Devedor nos Estados Unidos na medida em que impõe exigências adicionais de divulgação, incluindo informações com relação às posições, uso de alavancagem e risco de exposição de crédito e contraparte. O Dodd-Frank Act também instituiu o Financial Stability Oversight Council (Conselho de Fiscalização da Estabilidade Financeira) ("Conselho"), que é responsável pela supervisão e mitigação de "riscos sistêmicos" no setor financeiro. Como parte de suas competências, o Conselho tem a autoridade de sujeitar determinadas sociedades do setor financeiro a uma regulamentação adicional, que poderia limitar o nível de exposição de risco assumida por estas sociedades.

Em dezembro de 2014, o Conselho iniciou uma consulta pública sobre os riscos de certos aspectos que o setor de gestão e administração de ativos (asset management) ao sistema financeiro norte-americano. A sujeição do Devedor a regulações adicionais poderia vir a resultar no acréscimo da regulação dos negócios do Devedor, incluindo padrões mais elevados de capital, alavancagem, liquidez, administração de risco, relatar exposições de crédito e concentração de limites, restrições em aquisições e sujeição aos testes de estresse anuais do Federal Reserve (annual stress tests).

Além disso, o Dodd-Frank Act concede à SEC discricionariedade para adotar regras relativas aos padrões de conduta que uma corretora emprega ao fornecer consultoria de investimento a clientes de varejo.

Em junho de 2019, a SEC adotou uma regra que exige que as corretoras atuem no melhor interesse de seus clientes. A SEC também adotou uma regra que exige que as corretoras forneçam materiais de divulgação padronizados e curtos, destacando os serviços oferecidos, os padrões de conduta aplicáveis, taxas e custos, as diferenças entre os serviços de corretagem e consultoria e quaisquer conflitos de interesse.

Fatores de Risco

O descumprimento de, ou mudanças nos, requerimentos de nível de capital podem afetar adversamente os negócios do Devedor.

A SEC, FINRA e diversas outras agências reguladoras possuem regras restritivas com relação à manutenção de específicos níveis de capital por corretoras de títulos de valores mobiliários registradas pela SEC. A corretora norte-americana do Devedor é obrigada a cumprir com exigências de capital líquido. Caso não consiga cumprir com estas exigências, a SEC pode suspender ou revogar seu registro ou o FINRA pode excluí-la de sua associação, o que pode, ao final, resultar em sua liquidação. A SEC e o FINRA também podem impor restrições, multas e outras penalidades. Se as regras de capital líquido forem alteradas ou ampliadas, ou se houver questionamentos não usuais e insuperáveis com relação ao capital líquido, as operações do Devedor que exigem capital poderiam ser limitadas. Perdas operacionais significativas ou questionamentos acerca do capital líquido do Devedor poderiam afetar adversamente a capacidade do Devedor de manter adequadamente seus negócios de corretora nos Estados Unidos.

O Devedor pode incorrer em perdas financeiras e reputacionais por conta de relacionamento com acionistas e/ou clientes assistidos por operações de crédito/financiamento/investimento, cujas atividades possam vir a gerar impactos socioambientais negativos, afetando os negócios, o resultado e a reputação do Devedor.

O Devedor possui uma base de clientes diversificada que podem ter suas atividades econômicas expostas aos fatores ambientais, sociais e climáticos. Eventuais manifestações destes fatores ambientais, sociais e climáticos nas atividades econômicas dos acionistas e clientes do Devedor podem acontecer nas mais variadas formas e em diferentes graus de intensidade nas dimensões econômica, social e ambiental, impondo-lhes perdas financeiras e/ou reputacionais que podem afetar o relacionamento com o Devedor, impactando adversamente os negócios, o resultado e a reputação do Devedor.

O Devedor é vulnerável às perturbações e volatilidade dos mercados financeiros globais, bem como a medidas governamentais destinadas a aliviar os efeitos de tais crises financeiras.

As operações do Devedor acarretam a sua interação com um grupo diversificado de contrapartes, clientes e outras entidades localizadas em várias jurisdições. Assim, como participante da economia global, o Devedor é suscetível a interrupções e desafios decorrentes de rupturas e instabilidade nos mercados financeiros globais. As condições econômicas e mercadológicas de outros países, incluindo os Estados Unidos, países da União Européia e de mercados emergentes, podem afetar a disponibilidade de crédito e o volume de investimentos estrangeiros no Brasil e nos países em que o Devedor faz negócios, em diferentes níveis. A nova pandemia da COVID-19 criou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Tendo em vista a ausência de definição quando à extensão e o tempo de contágio da COVID-19, bem como a imposição (ou relaxamento) de medidas protetivas pelos governos de diversas jurisdições, um eventual surto em certa jurisdição poderá causar um impacto negativo em todo o mundo, independentemente da contenção dos riscos nas demais jurisdições.

Outro exemplo é a crise de crédito e liquidez de 2008, em que várias instituições financeiras relevantes, incluindo alguns dos maiores bancos comerciais globais, bancos de investimento, credores hipotecários, garantidores de hipotecas e seguradoras, enfrentaram dificuldades significativas. Em particular, os bancos, em muitos mercados, incluindo o Brasil, enfrentaram uma liquidez reduzida ou uma completa ausência de liquidez, rápida deterioração de ativos financeiros em seus balanços e reduções resultantes em seus índices de capital que restringiram severamente sua capacidade de desenvolvimento em mais atividades de empréstimo.

Fatores de Risco

Além disso, o Reino Unido deixou de ser membro da União Europeia em 31 de janeiro de 2020 e do mercado único e da união aduaneira da União Europeia em 31 de dezembro de 2020 (juntos, comumente chamados de "Brexit"). Apesar da entrada do Reino Unido e da União Europeia em um acordo comercial em 31 de dezembro de 2020, os efeitos do Brexit continuam incertos e, entre outras coisas, o Brexit contribuiu, e pode continuar a contribuir, para a volatilidade dos preços dos títulos de empresas localizadas na Europa (ou em outro lugar) e das taxas de câmbio de moedas, incluindo a valorização do euro e da libra esterlina em particular. Qualquer um desses efeitos do Brexit, incluindo os impactos causados pela pandemia da COVID-19 no cenário financeiro e econômico, poderia afetar negativamente o negócio, dos resultados de operações, liquidez e condição financeira do Devedor.

Além disso, a eleição presidencial nos Estados Unidos, ocorrida em 3 de novembro de 2020, e a polêmica sobre seus resultados também tiveram efeitos desestabilizadores nas condições econômicas globais. Campanhas políticas e eleições presidenciais nos Estados Unidos podem gerar incertezas políticas e econômicas em todo o mundo, especialmente nos Estados Unidos e também no Brasil. Além disso, o Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais, podendo ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. Não podemos garantir que a nova administração, que deverá assumir o cargo nos Estados Unidos em janeiro de 2021, manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre o setor financeiro e mercados de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo o Devedor, e em valores mobiliários de emissores brasileiros.

Rotineiramente, o Devedor negocia com diversas instituições financeiras globais como contrapartes comerciais em diversos acordos e contratos no setor de serviços financeiros, assim como corretores, distribuidores, bancos comerciais, bancos de investimento, fundos de investimento, fundos de hedge e outros clientes institucionais. A Administração do Devedor está acompanhando os possíveis impactos do COVID-19 em seus negócios. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão sobre o seu resultado final, o que pode ter um impacto adverso nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global.

Além disso, a condição financeira dos devedores do Devedor foi, em alguns casos, afetada negativamente pela crise financeira e econômica, que, por sua vez, poderá acarretar no aumento de empréstimos inadimplidos, comprometeu a performance dos empréstimos e de outros ativos financeiros, assim como resultar na diminuição da demanda por empréstimos em geral. Se contrapartes relevantes enfrentarem problemas de liquidez ou se o setor de serviços financeiros em geral não for capaz de recuperar por completo os efeitos de uma crise financeira, tais fatos poderão causar um efeito adverso para o Devedor. Outras perturbações e a volatilidade nos mercados financeiros globais podem ter efeitos negativos adicionais sobre o ambiente financeiro e econômico e sobre o Devedor. Além disso, uma desaceleração econômica prolongada resultaria em uma redução geral na atividade comercial e uma consequente perda de receita, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Devedor.

Fatores de Risco

O ambiente político exerceu, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Esta influência, bem como as condições econômicas e políticas brasileiras, pode afetar de maneira adversa o Devedor.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes significativas, intervenções do Governo Federal, que ocasionalmente modificam as políticas monetárias, cambial, creditícia e fiscal do País. Para influenciar o curso da economia do Brasil, controlar a inflação e implementar outras políticas, o Governo tem tomado várias medidas comuns no mercado mundial, inclusive o uso de controles salariais e de preço, aumentos nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, desvalorizações de moeda, bloqueio ao acesso de contas bancárias, controles do fluxo de capitais, limites sobre importações e congelamento de contas bancárias. Não é possível prever quais medidas ou políticas o Governo poderá adotar ou criar no futuro. Os negócios, situação financeira, receitas, resultados operacionais e perspectivas do Devedor podem ser prejudicados significativamente por mudanças relevantes nas políticas públicas e regulamentos do Governo, nas esferas federal, estadual e municipal, bem como outros fatores, tais como:

- instabilidade social e política; regulação bancária; crescimento ou retração da economia brasileira; ambiente regulatório; flutuação cambial; inflação; taxas e juros; políticas monetárias; liquidez dos mercados financeiro, de capitais e de crédito; e política fiscal e regime tributário, incluindo alterações na legislação tributária; instabilidade social e política; reduções de salários e níveis de renda; aumentos nas taxas de desemprego; controles e restrições cambiais sobre remessas para o exterior; interpretações das leis trabalhistas e previdenciárias; expansão ou contração da economia global ou brasileira; e outras ocorrências políticas, diplomáticas, sociais ou econômicas no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças pelo governo brasileiro nas políticas ou normas que podem afetar esses ou outros fatores no futuro, agravada pelos impactos da pandemia COVID-19, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para o aumento da volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando o desempenho da economia brasileira. Não podemos prever quais políticas futuras serão adotadas pelos governos brasileiros atuais ou futuros, ou se essas políticas irão resultar em consequências adversas para a economia brasileira ou causar um efeito adverso sobre o Devedor, especialmente sob a administração do Presidente Bolsonaro, atualmente envolvido em escândalo político.

Tais fatores somam-se ao fato de que o Brasil vivenciou uma longa recessão após um período de lenta recuperação e crescimento insignificante do PIB em 2017 e 2018. Adicionalmente, em 28 de outubro de 2018, o Sr. Jair Bolsonaro venceu as eleições presidenciais no Brasil. O governo do presidente Jair Bolsonaro pode ter dificuldade para implementar a sua agenda de reformas necessárias para a melhora das contas públicas, levando a um aumento do déficit fiscal e aumento da dívida pública. O Devedor não pode prever/interferir em quais políticas ou regulamentação foram/serão adotadas e/ou alteradas pelo presidente eleito.

Fatores de Risco

O Brasil continua a enfrentar instabilidade política e macroeconômica e escândalos de corrupção que podem afetar adversamente o Devedor, os seus negócios e resultados.

O Brasil mostrou sinais de incipiente recuperação de uma recente e prolongada recessão econômica no começo de 2020, quando graves consequências econômicas decorrentes da pandemia da COVID-19 resultaram na volta da recessão econômica, com fraquezas e desequilíbrios materiais continuam a ameaçar a estabilidade macroeconômica e as perspectivas futuras da economia brasileira. A persistência ou intensificação da crise econômica no Brasil e a incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação para enfrentar os desafios econômicos atuais podem afetar adversamente o Devedor, e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação pode ser agravada pela instabilidade política. Historicamente, a política brasileira afeta o desempenho da economia brasileira. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral e, historicamente, resultaram em desaceleração econômica e aumentaram a volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Os mercados brasileiros enfrentaram em um passado recente um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os escândalos de corrupção relativos às Operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, Estrela Cadente, e outras, e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Governo Federal e do Poder Legislativo, bem como altos funcionários de grandes empresas foram processados por crime de corrupção.

Como resultado, diversos políticos, incluindo deputados, e diretores das principais empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram ou foram presos. Políticos e outros funcionários públicos foram investigados por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante as investigações das Operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, Estrela Cadente e outras.

Como resultado de tais investigações, diversos políticos, incluindo membros do Congresso, e altos executivos de grandes corporações e empresas estatais no Brasil, foram presos (incluindo o ex-CEO e ex-presidente do Conselho de Administração do Devedor), condenados por várias acusações relacionadas à corrupção, celebraram delações premiadas com promotores federais e/ou renunciaram ou foram destituídos de seus cargos. Os indivíduos envolvidos nas investigações da Lava Jato teriam aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a várias empresas de infraestrutura, óleo e gás e construção. Os lucros dessas propinas supostamente financiavam as campanhas políticas dos partidos políticos, cujos fundos não eram contabilizados ou não divulgados publicamente. Esses fundos também foram supostamente destinados ao enriquecimento pessoal de certos indivíduos.

Como resultado de tais investigações, diversos políticos, incluindo membros do Congresso, e altos executivos de grandes corporações e empresas estatais no Brasil, foram presos (incluindo o ex-CEO e ex-presidente do Conselho de Administração do Devedor), condenados por várias acusações relacionadas à corrupção, celebraram delações premiadas com promotores federais e/ou renunciaram ou foram destituídos de seus cargos. Os indivíduos envolvidos nas investigações da Lava Jato teriam aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a várias empresas de infraestrutura, óleo e gás e construção. Os lucros dessas propinas supostamente financiavam as campanhas políticas dos partidos políticos, cujos fundos não eram contabilizados ou não divulgados publicamente. Esses fundos também foram supostamente destinados ao enriquecimento pessoal de certos indivíduos.

Fatores de Risco

Os resultados da Lava Jato, bem como de outras investigações relacionadas à corrupção já tiveram um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado brasileiro na economia, ambiente político e mercado de capitais brasileiro. O Devedor não tem controle e não pode prever se novas alegações contra funcionários do governo surgirão no futuro ou afetarão adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, o Devedor foi citado, direta ou indiretamente, nas operações acima mencionadas envolvendo o governo brasileiro, empresas estatais ou outras afiliadas do governo, o que teve um impacto negativo sobre o Devedor.

O Devedor não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios. Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e o Devedor não pode prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro e se essas políticas afetarão negativamente a economia, seus negócios ou condição financeira. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações de emissão do Devedor. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios do Devedor.

Em 30 de outubro de 2022, Luiz Inácio Lula da Silva foi eleito o presidente do Brasil e deverá assumir tal cargo em 1º de janeiro de 2023. O Devedor não pode prever como a administração de Luiz Inácio Lula da Silva pode impactar a estabilidade geral, as perspectivas de crescimento e a economia e situação política do país.

Por fim, não há garantia de que Luiz Inácio Lula da Silva terá êxito em executar suas promessas de campanha ou aprovar certas reformas. Não podemos prever com certeza como o governo de Luiz Inácio Lula da Silva poderá afetar a estabilidade geral, as perspectivas de crescimento e saúde econômica e política do país.

Qualquer um dos fatores acima poderá criar incertezas políticas, fato que poderá impactar materialmente a economia brasileira, nos negócios, condições financeiras e resultados das operações do Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A instabilidade cambial pode afetar negativamente o Devedor.

A moeda brasileira tem sido objeto de frequente desvalorização nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central autorizou a taxa de câmbio flutuante do real frente ao dólar americano e, durante este período, a taxa de câmbio do real e do dólar sofreu variações frequentes e substanciais em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo deste período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou várias políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercados de câmbio duplo e um sistema de taxa de câmbio flutuante. A depreciação do real ocorrendo em períodos mais curtos de tempo resultou em variações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar dos EUA e outras moedas

Fatores de Risco

Em 31 de dezembro de 2014, a taxa de câmbio do real/dólar americano relatada pelo Banco Central foi de R\$2,66 por US\$1,00. Em 2015, devido às más condições econômicas no Brasil e instabilidade política desenfreada, o real desvalorizou a uma taxa muito mais elevada do que nos anos anteriores. Em 24 de setembro de 2015, o real caiu para o nível mais baixo desde a introdução da moeda, em R\$4,19 por US\$1,00. Globalmente, em 2015, o real depreciou 47,0%, atingindo R\$3,90 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2015. Em 2016, o real continuou a flutuar, principalmente como resultado da instabilidade política do Brasil, e, em última análise, apreciou 16,5% ano-a-ano contra o dólar americano em 31 de dezembro de 2016 para R\$3,26 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$3,31 por US\$1,00, refletindo uma depreciação de 1,5% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2016. Em 31 de dezembro de 2018, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$3,87 por US\$1,00, refletindo uma depreciação de 17,1% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2017. Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$ 4,03 por US\$1,00, refletindo uma depreciação de 4,00% contra o dólar em comparação com 31 de dezembro de 2018. Em 30 de setembro de 2020, a taxa de câmbio do real/dólar americano foi de R\$ 5,64 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio do real / dólar americano foi de R\$ 5,57 por US\$1,00. Após o início da pandemia da COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e uma crise política.

A depreciação do real em relação ao dólar americano criou pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que levaram ao aumento das taxas de juros, ao acesso limitado das empresas brasileiras aos mercados financeiros estrangeiros e levou à adoção de políticas de recessão pelo governo brasileiro. A depreciação do real pode também, no contexto de uma desaceleração econômica, levar à diminuição das despesas dos consumidores, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia brasileira como um todo. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras pode levar a uma deterioração das contas cambiais brasileiras, bem como a atenuar o crescimento impulsionado pela exportação. Dependendo das circunstâncias, tanto a depreciação quanto a valorização do real poderiam afetar materialmente e adversamente o crescimento da economia brasileira.

O Devedor não pode garantir que o real não continuará a apreciar ou depreciar substancialmente contra o dólar no futuro. Os custos do Devedor são denominados principalmente em reais. Considerando que uma parcela substancial das receitas é denominada em dólares norte-americanos, enquanto a moeda funcional é o real, o Devedor pode ser negativamente afetado devido a flutuações no valor do real contra o dólar. Além disso, o a depreciação do real contra o dólar americano pode gerar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, o que pode afetar negativamente a economia brasileira como um todo e causar um efeito adverso sobre o Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

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

O Brasil historicamente experimentou taxas extremamente altas de inflação e, portanto, implementou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas de juros do mundo.

Em 2015 e 2016, o Brasil experimentou altos níveis de inflação de 10,54% (IGP-M) e 7,19% (IGP-M), principalmente devido a condições macroeconômicas desfavoráveis. De acordo com o índice IGP-M, o Brasil registrou uma deflação de 0,53% em 2017 e, uma inflação de 7,54% em 2018. Em 31 de dezembro de 2019, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 7,30%. De acordo com o índice IPCA, os números de 2017, 2018 e 2019 foram, respectivamente, 2,95%, 3,75% e 4,31%. A partir de 30 de setembro, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 3,30%, de acordo com o IGPM e 3.14% pelo IPCA. Em 31 de dezembro de 2021, a inflação acumulada ao longo do período de 12 meses anterior foi de 17,8%, de acordo com o IGPM e 4,3% pelo IPCA. A inflação e as medidas do governo brasileiro para combatê-la tiveram e podem ter efeitos significativos sobre a economia brasileira e os negócios do Devedor. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação têm frequentemente incluído a manutenção de uma política monetária apertada com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O Banco Central tem ajustado frequentemente a taxa de juros em situações de incerteza econômica e alcançar objetivos no âmbito da política econômica do governo brasileiro.

Medidas futuras do governo brasileiro, incluindo reduções nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio estrangeiro e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem desencadear aumentos na inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer uma inflação ou deflação substancial no futuro, o Devedor e a sua capacidade de cumprir as suas obrigações podem ser adversamente afetadas. Tais pressões também podem afetar a capacidade do Devedor de acessar os mercados estrangeiros e podem levar a políticas que possam afetar negativamente a economia brasileira e o Devedor. Além disso, o Devedor pode não ser capaz de ajustar os preços cobrados dos seus clientes para compensar o impacto da inflação nas despesas do Devedor, levando a um aumento de suas despesas e uma redução na margem operacional líquida.

A exposição à dívida do governo federal brasileiro pode ter um efeito adverso sobre o Devedor.

O Devedor realiza investimentos em títulos soberanos do governo brasileiro. Em 31 de dezembro de 2021, cerca de 13,3% dos ativos totais, e 45,3% da carteira de títulos, foram constituídos por títulos de dívida emitidos pelo governo brasileiro. Qualquer falha do governo brasileiro em fazer pagamentos oportunos os termos desses títulos, ou uma diminuição significativa em seu valor de mercado, terá um efeito adverso material sobre o Devedor e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamentos dos Créditos Imobiliários

Fatores de Risco

A capacidade dos clientes e contrapartes do Devedor realizarem pagamentos pontuais pode ser comprometida pelas restrições de liquidez no Brasil.

A economia brasileira tem estado sujeita a vários desenvolvimentos ou condições que afetaram significativamente a disponibilidade de crédito. Por exemplo, a partir de 2008, a crise econômica que afetou os mercados desenvolvidos nos Estados Unidos e na Europa (particularmente na Grécia, Espanha, Itália e Portugal) reduziu significativamente a confiança do investidor globalmente. Desde então, os indicadores econômicos nos mercados desenvolvidos vêm melhorando gradativamente. Essa recuperação foi afetada por vários fatores, incluindo a incerteza resultante da eleição do Sr. Donald Trump como presidente dos EUA e da vitória do "Brexit" no Reino Unido e, no caso do Brasil, a perda de seu rating de crédito soberano grau de investimento pelas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA, Standard & Poor's, Moody's e Fitch.

Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito soberano do Brasil em BB. A Standard & Poor's rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil de BBB- para BB-plus em setembro de 2015, posteriormente reduzindo para BB em fevereiro de 2016, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando as dificuldades fiscais do Brasil e a contração econômica com sinais de piora da situação de crédito. Em dezembro de 2015, a Moody's colocou o rating de crédito de dívida soberana Baa3 do Brasil em revisão e rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil em fevereiro de 2016 para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional nos números de endividamento do Brasil em meio a uma recessão e ambiente político desafiador. Fitch rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB-plus com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e recessão pior que o esperado, e rebaixou ainda mais o rating de crédito soberano do país em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating de longo prazo para a dívida soberana do Brasil para BB-, citando uma formulação de políticas menos oportuna e eficaz, e um risco de maior incerteza política após as eleições de 2018 no Brasil. A Fitch também manteve o rating de crédito soberano do Brasil para BB, mas com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas às dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19. A continuação da atual recessão brasileira e a incerteza política podem levar a novos rebaixamentos de ratings. Qualquer rebaixamento adicional dos ratings de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e poderia afetar adversamente o Devedor.

Esses eventos em andamento podem afetar negativamente capacidade do Devedor e a capacidade de outros bancos brasileiros de obter financiamento nos mercados de capitais globais, bem como enfraquecer a recuperação e o crescimento das economias brasileira e/ou estrangeira e causar volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Além disso, para controlar a inflação em geral, o governo brasileiro manteve uma política monetária restritiva, com altas taxas de juros associadas, e limitou o crescimento do crédito. A combinação desses desenvolvimentos tornou difícil, às vezes, que certas empresas e instituições financeiras no Brasil obtenham dinheiro e outros ativos líquidos e resultaram no fracasso de várias instituições financeiras mais fracas no Brasil. Além disso, as preocupações quanto à estabilidade de algumas instituições financeiras causaram transferências significativas de depósitos de bancos menores para bancos maiores desde o início de 1995. Nenhuma garantia pode ser dada de que o desenvolvimento da economia brasileira não afetará negativamente a capacidade de algumas de contrapartes do Devedor em efetuar pagamentos tempestivos de suas obrigações.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Fatores de Risco

Os valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos estão sujeitos a variações de preço de mercado e de liquidez, em função de alterações das condições econômicas, e poderão acarretar prejuízos relevantes para o Devedor.

Os instrumentos financeiros e os valores mobiliários representam um montante significativo dos ativos totais do Devedor. Quaisquer ganhos ou perdas futuras, realizados ou não realizados, decorrentes de tais investimentos ou estratégias de hedge, poderão causar um impacto significativo sobre a receita do Devedor. A contabilização e o reconhecimento de tais ganhos e perdas podem variar consideravelmente de um período para outro. Por exemplo, se o Devedor celebrar operações com derivativos para se proteger de desvalorização do Real (ou de qualquer outra moeda) ou das taxas de juros, o Devedor pode incorrer em prejuízos financeiros se o Real (ou qualquer outra moeda) valorizar-se ou ainda se as taxas de juros subirem.

O Devedor não pode prever o valor dos ganhos ou das perdas em qualquer período no futuro, e, ainda, as variações experimentadas de um período para outro não representam necessariamente uma referência significativa, particularmente no Brasil. Ganhos ou perdas na carteira de investimento do Devedor podem criar volatilidade nos níveis de receitas líquidas e o Devedor pode não auferir retorno em sua carteira de investimento consolidada ou em parte da carteira no futuro. Quaisquer perdas em seus valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos podem prejudicar o Devedor. Além disso, o risco pode ser incrementado, considerando o impacto causado pela pandemia da COVID-19 na economia brasileira e na economia global, na medida em que a economia brasileira emerge lentamente de prolongada recessão e de instabilidade política. Qualquer redução do valor de tais carteiras de valores mobiliários e de derivativos poderá acarretar uma redução dos coeficientes de capital do Devedor, o que poderia comprometer sua capacidade de empreender certas atividades, tais como empréstimos ou negociações de valores mobiliários nos níveis atualmente praticados, e poderia também afetar adversamente a capacidade do Devedor de continuar a buscar suas estratégias de crescimento.

Uma crise de liquidez no Brasil pode afetar de forma adversa o Devedor.

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

O desempenho financeiro das áreas de negócio do Grupo BTG Pactual é afetado pelos cenários nos quais elas operam.

Um cenário de negócios favorável em qualquer mercado específico, incluindo no Brasil, em geral é caracterizado por, dentre outros fatores, crescimento elevado do PIB, mercados de capitais transparentes, líquidos e eficientes, baixa inflação, um alto nível de confiança dos negócios e dos investidores, condições políticas e econômicas estáveis e fortes lucros comerciais. Condições econômicas e de mercado desfavoráveis ou incertas resultam principalmente (i) em declínio no crescimento econômico, na atividade comercial ou na confiança do investidor, (ii) limitações na disponibilidade ou aumentos no custo do crédito e do capital, (iii) aumentos na inflação, taxas de juros, volatilidade da taxa de câmbio, taxas de inadimplência ou o preço de commodities básicas, controles de capital ou limites à remessa de dividendos, (iv) eclosão de conflitos ou outra instabilidade geopolítica, (v) escândalos corporativos, políticos ou outros que reduzem a confiança do investidor, (vi) desastres naturais ou pandemias, (vii) estatização pelo governo, ou uma combinação desses ou outros fatores. As recentes ações governamentais em resposta à pandemia da COVID-19 impactaram e continuam a impactar as condições do mercado, os riscos de mercado, os negócios e a lucratividade do Devedor e poderão continuar a ser afetados negativamente pelas condições do mercado de muitas formas, incluindo.

Fatores de Risco

Grande parte dos negócios do Devedor, como as atividades de principal investments e corporate lending, têm exposições em títulos de dívida, empréstimos, derivativos, hipotecas, ações, incluindo private equity, e outros tipos de instrumentos financeiros. Além disso, o Devedor mantém estoques de valores mobiliários em seu balanço patrimonial para facilitar as atividades de seus clientes na área de Sales and Trading, incluindo as atividades de formador de mercado. Como resultado, o Devedor compromete grandes quantidades de capital para manter instrumentos financeiros e empréstimos e outros instrumentos de dívida em sua carteira. A maior parte das exposições de longo e curto prazo a instrumentos financeiros é marcada a mercado diariamente e, conseqüentemente, reduções nos valores dos ativos afetam direta e imediatamente os resultados do Devedor. Mesmo com instrumentos financeiros que não estão marcados a mercado, reduções no valor dos ativos podem eventualmente impactar os resultados do Devedor. Em determinadas circunstâncias, principalmente no caso das atividades de private equity ou operações envolvendo valores mobiliários não livremente negociáveis ou que não possuem mercados de negociação estabelecidos e líquidos, poderá não ser possível ou economicamente viável proteger com hedge essas exposições e, mesmo na medida em que o Devedor o realizava, o hedge poderá ser ineficaz ou reduzir significativamente a sua capacidade de obter receitas decorrentes de aumentos no valor dos ativos. Reduções repentinas e volatilidade significativa nos preços dos mercados financeiros poderão restringir substancialmente ou eliminar os mercados de negociação de certos ativos, o que poderá dificultar significativamente a venda, hedge ou avaliação desses ativos. A incapacidade de vender ou proteger os ativos com hedge de maneira eficaz reduz a capacidade do Devedor de limitar prejuízos nessas posições, o que pode exigir que o Grupo BTG Pactual mantenha capital adicional e aumente seus custos de captação.

Os custos do Grupo BTG Pactual para obter recursos de longo prazo não garantidos estão diretamente relacionados a spreads de crédito do Devedor. Os spreads de crédito são influenciados pela percepção do mercado com relação à credibilidade do Devedor. O aumento dos spreads de crédito, bem como reduções significativas na disponibilidade de crédito, poderá afetar negativamente a capacidade do Grupo BTG Pactual de tomar empréstimos. O Devedor financia suas operações sem garantia, emitindo depósitos, dívida de médio prazo e dívida de longo prazo, ou obtendo linhas de crédito. O Devedor busca financiar muitos de seus ativos, incluindo os menos líquidos, com garantia, por meio, por exemplo, da celebração de contratos de recompra. Crises nos mercados de crédito e financeiros dificultam e encarecem a obtenção de financiamento para os negócios do Devedor. Caso o financiamento disponível ao Devedor seja limitado ou o Devedor seja forçado a financiar suas operações a custos maiores, o Devedor poderá ser obrigado a reduzir o volume de suas atividades e aumentar seu custo de financiamento. Isso pode reduzir seu resultado, principalmente das atividades que envolvem investimento, empréstimo e tomada de posições principais, incluindo formador de mercado.

Em um passado recente, as áreas de negócio do Devedor, particularmente a área de Investment Banking, foram e podem continuar a ser adversamente afetadas por condições de mercado desafiadoras. O Brasil, por exemplo, está enfrentando um cenário econômico desafiador, e não há garantia de que as perturbações econômicas que afetam o país nos últimos anos irão diminuir, principalmente à medida que a pandemia da COVID-19 e os impactos políticos e econômicos subsequentes persistam. Com relação à área de Investment Banking, condições econômicas desfavoráveis e outras condições geopolíticas adversas podem afetar e já afetaram negativamente a confiança dos investidores, companhias, acionistas controladores e administradores de companhias atendidas por essa área do Devedor, resultando em reduções significativas no tamanho e no número de operações de captação e de assessoria, o que pode ter um efeito negativo ao Devedor e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A área de Sales and Trading do Devedor reage à volatilidade do mercado, o que, por sua vez, afeta as oportunidades de negociação e arbitragem. Reduções na volatilidade do mercado podem reduzir essas atividades e afetar negativamente os resultados dessas áreas de negócio. O aumento da volatilidade do mercado pode aumentar os volumes negociados e spreads, e afetar positivamente as receitas, mas também pode aumentar a exposição ao risco do Devedor, o que poderia levar eventualmente a uma queda nas suas receitas e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco

O desempenho das atividades de Asset Management e Wealth Management é influenciado diretamente pelas condições econômicas vigentes na América Latina (especialmente no Brasil) e em outras jurisdições. Essas atividades dependem geralmente, dentre outros, do apetite dos clientes do Devedor pelo risco, que poderá diminuir em períodos de incerteza econômica. Além disso, condições de mercado desfavoráveis geralmente levam ao aumento das taxas de juros para depósitos a prazo e instrumentos de renda fixa. Quaisquer desses fatores poderão levar os clientes do Devedor a retirar seus ativos dos fundos do Devedor ou afetar a capacidade do Devedor de atrair novos clientes ou ativos adicionais de clientes existentes, resultando em redução da receita líquida dessas atividades. O Devedor recebe taxas de administração com base no valor das carteiras de seus clientes ou do investimento em fundos por geridos e, em muitos casos, o Devedor também recebe taxas de performance com base em aumentos do valor desses investimentos. As reduções nos valores dos ativos reduzem o valor das carteiras de seus clientes ou dos ativos do fundo, o que, por sua vez, reduz as taxas de administração e performance que ele recebe pela gestão desses ativos.

Em janeiro de 2016, o Devedor lançou formalmente sua plataforma digital, o BTG Pactual Digital, um mercado de investimentos. Essa plataforma on-line foi desenvolvida internamente e agora distribui fundos de investimento, produtos de renda fixa e planos de pensão do Devedor e de terceiros, bem como investimentos em tesouraria e recursos de home broker para todos os seus clientes. A distribuição é feita por meio de dois canais distintos: (i) B2C (empresa ao consumidor), que conecta o Devedor diretamente aos seus clientes finais; e (ii) B2B (business to business) que conecta uma rede de agentes independentes e seus clientes à plataforma. A plataforma de banco digital está sujeita a diversos riscos de mercado que as unidades de gerenciamento de ativos e patrimônios do Devedor também enfrentam, fazendo com que as condições econômicas tenham um impacto significativo no comportamento do cliente.

Risco de Liquidez.

A liquidez é essencial para os negócios do Devedor. A liquidez do Devedor poderá ser prejudicada por sua incapacidade de acessar mercados de dívida com garantia e/ou quirografia, acessar os recursos de suas controladas, ou vender ativos ou resgatar seus investimentos, ou por saídas de caixa ou garantias não previstas. Essa situação poderá decorrer de mudanças regulatórias ou eventos que estiverem fora do Devedor, como crises gerais no mercado ou problemas operacionais que afetem terceiros ou o Devedor ou mesmo da percepção entre os participantes do mercado de que o Devedor ou outros participantes do mercado estejam tendo restrições de liquidez. Risco de liquidez tende a aumentar na medida em que o Devedor detiver um estoque maior, comercializar um volume maior de instrumentos financeiros ou investir em empresas não negociadas em mercados abertos, principalmente por meio das atividades de private equity.

Os instrumentos financeiros que o Devedor detém e os contratos dos quais o Devedor é parte usualmente não têm mercados prontamente disponíveis que o Devedor possa acessar em tempos de crises de liquidez, como no caso de empréstimos e outros tipos de instrumentos de crédito e de outros instrumentos financeiros não negociados em mercados organizados (por exemplo, instrumentos financeiros de mercado de balcão).

Adicionalmente, a capacidade do Devedor de vender ativos ou de outra forma acessar mercados de dívida pode ser prejudicada, caso outros participantes do mercado tentem vender ativos semelhantes simultaneamente ou haja a ocorrência de uma crise geral de liquidez ou outra crise no mercado. Além disso, instituições financeiras com as quais o Devedor interage poderão exercer direitos de compensação ou o direito de exigir garantia adicional, incluindo em situações difíceis de mercado, o que pode prejudicar ainda mais o acesso à liquidez pelo Devedor.

As classificações de crédito do Devedor são importantes para sua liquidez. Uma redução nas classificações de crédito do Devedor pode afetar negativamente sua liquidez e posição competitiva, aumentar seus custos de empréstimos, limitar seu acesso aos mercados de capitais ou desencadear certas obrigações em disposições bilaterais em alguns contratos negociáveis e de financiamento garantidos. De acordo com essas disposições bilaterais, as contrapartes, por exemplo, possuem permissão para rescindir contratos com o Devedor ou exigir que o Devedor conceda garantia adicional. A rescisão dos contratos negociáveis ou de financiamento garantido pode fazer com que o Devedor absorva perdas, prejudicando sua liquidez e forçando-o a encontrar outras fontes de financiamento ou realizar pagamentos à vista ou movimentações de valores mobiliários significativos.

Fatores de Risco

Risco de Crédito.

O Devedor está exposto ao risco que terceiros que lhe devem dinheiro, valores mobiliários ou outros ativos e que podem não cumprir com as suas obrigações. Essas partes poderão inadimplir com as suas obrigações perante o Devedor em decorrência de sua falência, insolvência, recuperação judicial, falta de liquidez, falha operacional ou outras razões. A falha de um importante participante de mercado ou mesmo preocupações acerca de inadimplência por um determinado participante de mercado, pode levar a problemas de liquidez, prejuízos ou inadimplência significativa por outras instituições, o que por sua vez, pode afetar negativamente o Devedor. O Devedor também está sujeito ao risco de que seus direitos contra terceiros não sejam exequíveis em todas as circunstâncias. Além disso, a deterioração na qualidade do crédito de terceiros, cujos valores mobiliários ou obrigações o Devedor é detentor ou credor, conforme o caso, pode resultar em prejuízos e/ou afetar negativamente sua capacidade de se valer desses valores mobiliários ou de obrigações para fins de liquidez. Um rebaixamento significativo nas classificações de risco de quaisquer contrapartes do Devedor também poderá ter um impacto negativo sobre os resultados do Devedor. Embora o Devedor tenha a faculdade, em determinados casos, de exigir garantia adicional de contrapartes que estejam com dificuldades financeiras, controvérsias poderão surgir quanto ao valor da garantia que o Devedor tem direito a receber e ao valor de ativos concedidos em garantia. Taxas de inadimplência, rebaixamentos e controvérsias com contrapartes quanto à avaliação de garantias aumentam significativamente em tempos de estresse de mercado e iliquidez.

O Devedor concedeu empréstimos a empresas do setor de construção brasileiro que estão sujeitas às investigações da Lava Jato. Em alguns casos, a condição financeira dessas empresas foi, e continua sendo prejudicada pelas consequências dessas investigações. Como resultado dessas investigações, essas empresas podem ser obrigadas a pagar multas substanciais, ter problemas de liquidez ou restringir sua capacidade de efetuar pagamentos desses empréstimos, o que pode aumentar o número de empréstimos improdutivos, diminuir a demanda por empréstimos e impactar adversamente os negócios do Devedor e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A pandemia da COVID-19 pode aumentar o risco de inadimplência e perda de crédito na medida em que os negócios permaneçam fechados, o desemprego continue a aumentar e as interrupções nos negócios causadas pela pandemia façam com que os clientes se tornem cada vez mais incapazes de cumprir suas obrigações com o Devedor.

Além disso, o Devedor concedeu empréstimos corporativos a companhias aéreas que foram particularmente afetadas pela pandemia da COVID-19. Apesar de a exposição do Devedor às companhias aéreas representarem menos de 0,5% da carteira de empréstimos do Devedor, uma vez que os impactos econômicos da pandemia da COVID-19 continuam a atrapalhar os negócios e as operações dos tomadores do Devedor, o risco dos clientes do Devedor e tomadores de empréstimos deixarem de cumprir suas obrigações com o Devedor é ainda maior.

O Devedor financia as posições de seus clientes como parte de suas atividades de Sales and Trading e pode ser responsabilizado por inadimplência ou má conduta de seus clientes. Apesar de o Devedor analisar e gerir regularmente as exposições de crédito de clientes específicos e contrapartes de setores, países e regiões específicos, o risco de inadimplência poderá resultar de eventos ou circunstâncias que são difíceis de detectar ou prever, principalmente em decorrência de novas iniciativas de negócio que impõem ao Devedor a necessidade de negociar com um maior portfólio de clientes e contrapartes, expondo-o a novas classes de ativos e a novos mercados. Devido à natureza atacadista de seus negócios, o Devedor possui um risco natural concentração em sua carteira de crédito.

Fatores de Risco

Risco Operacional.

Incidentes de risco operacional podem afetar negativamente a lucratividade, o atendimento ao cliente e a reputação do Devedor e podem exigir recursos e esforços substanciais da administração para remediar.

Os negócios do Devedor são altamente dependentes da sua capacidade de processar, monitorar e liquidar, diariamente, um grande número de operações. Essas operações envolvem muitas vezes diversos mercados, moedas, jurisdições e padrões legais, tributários e legais. Falhas do sistema (hardware ou software), interferência na telecomunicação e falha de energia podem resultar em perdas comerciais e financeiras.

A interconectividade entre instituições financeiras e agentes centrais ou câmaras de compensação pode aumentar o risco de uma falha operacional em um desses agentes, causando uma falha operacional no setor como um todo. Esses eventos também são monitorados pelo Devedor e impactam diretamente na capacidade da instituição de conduzir seus negócios.

O grande volume de operações realizadas pelo Devedor e, em alguns casos, sua natureza altamente complexa, apresenta riscos operacionais adicionais em termos de falha na entrega, operação ou gestão de processos que têm o potencial de causar perdas. Erros na entrada de dados, falta de comunicação, falta de prazos, erros contábeis, relatórios imprecisos, registros de clientes incorretos, perda negligente de ativos de clientes e disputas de fornecedores são eventos de risco operacional que podem trazer exposição legal.

Risco Legal e Regulatório.

O Devedor está sujeito a diversas leis e regulamentos. As empresas do setor de serviços financeiros estão sujeitas a um escrutínio regulatório rigoroso em todo o mundo. Essas regulamentações poderiam limitar as atividades de negócios do Devedor, aumentar os custos de compliance e, na medida em que as regulamentações controlam rigorosamente as atividades das empresas de serviços financeiros, dificultam a distinção entre o Devedor e os concorrentes.

Uma responsabilidade legal substancial ou uma ação regulatória significativa contra o Devedor poderia ter significativos efeitos financeiros negativos ou lhe causar significativos danos reputacionais, o que, por sua vez, poderiam prejudicar seriamente seus negócios e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Como instituição financeira, o Devedor está sujeito a exigências de capital em bases consolidadas estabelecidas pelo Banco Central, assim como algumas de suas controladas também estão sujeitas a exigências de capital com base em padrões adotados por órgãos reguladores da localidade onde estão sediadas, por quem elas também são supervisionadas. O cumprimento dessas exigências pode exigir que o Devedor liquide ativos ou aumente o capital de uma maneira que possa aumentar adversamente seus custos de captação ou de outra forma afetar negativamente seus participantes e credores, incluindo detentores de títulos de dívida. Além disso, a falha em atender aos requisitos mínimos de capital pode iniciar determinadas ações vinculadas e discricionárias por parte dos órgãos reguladores que, se implementadas, poderiam ter um efeito material negativo direto em sua condição financeira e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários

Como instituição atuante no setor financeiro, o Devedor enfrenta alguns riscos de questionamento com relação aos seus negócios, incluindo um possível questionamento envolvendo questões de fraude relacionada a valores mobiliários, conflitos de interesses e a utilização de informações privilegiadas, dentre outros riscos.

Fatores de Risco



Por meio de suas controladas sediadas nos Estados Unidos, o Devedor também está sujeito a ampla regulamentação sob as leis e regulamentações dos Estados Unidos, incluindo a supervisão da FINRA e da U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC"). Por meio do BTG Pactual (UK) Limited, uma das entidades operacionais do Devedor autorizadas e supervisionadas pela Financial Conduct Authority ("FCA"), para prestar serviços de investimento, o Devedor está sujeito adicionalmente a outros requisitos regulatórios no Reino Unido. Por meio do BTG Life, seu negócio de seguros no Chile, o Devedor também está sujeito a regulamentação chilena, incluindo a supervisão da Comissão do Mercado Financeiro (Comisión para el Mercado Financeiro). Suas operações chilenas, colombianas, peruanas e mexicanas estão sujeitas aos requisitos de capital regulatório determinados pelas leis desses países e seus órgãos reguladores, calculados com base em seu próprio capital considerado individualmente. Devido ao investimento do Devedor no EFG, ele também está sujeito a supervisão regulatória, entre outros, no Reino Unido, na Suíça, Liechtenstein e Luxemburgo, principalmente em relação a obrigações de informação e transparência, em vez de exigências de capital.

Risco Tributário.

O risco tributário inclui o risco de exposição a multas, penalidades, decisões judiciais, danos e/ou acordos com relação a autuação regulatória fiscal em virtude de descumprimento das exigências legais aplicáveis.

O Devedor está sujeito à legislação tributária dos diversos locais onde opera. Para determinar o impacto nas demonstrações financeiras consolidadas decorrente da contabilização de tributos, incluindo provisão de imposto sobre a renda e ativos tributários diferidos, e, ao mesmo tempo, buscar cumprir com a legislação tributária aplicável, o Devedor deve realizar interpretações, assunções e julgamentos sobre como aplicar determinada legislação tributária. No entanto, muitas dessas leis tributárias são complexas, sujeitas a diferentes interpretações e estão frequentemente sob a revisão das autoridades governamentais. Essas revisões resultam frequentemente em revisões da legislação, regulamentação e interpretações aplicáveis, inclusive, em algumas vezes, com efeito retroativo.

Como exemplo, recentemente, as autoridades tributárias deram maior atenção ao preço de transferência (transfer pricing), revendo a alocação das receitas e despesas e tributos pagos nas respectivas localidades. É possível que as autoridades tributárias exijam que elementos das receitas ou despesas sejam realocadas entre as controladas do Devedor, ou que a alocação anteriormente realizada seja desautorizada, ou, ainda, realizem autuações nas controladas do Devedor de forma que pode afetá-lo adversamente e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, disputas podem ocorrer com relação ao entendimento do Devedor a respeito de uma tese tributária. Estas disputas com diversas autoridades tributárias podem ser encerradas por meio de auditoria, recursos administrativos ou decisões judiciais das localidades nas quais o Devedor opera. O Devedor revê regularmente se lhe podem ser impostos tributos adicionais como resultado dessas conclusões e reservas adicionais podem ser contabilizadas. Adicionalmente, o Devedor pode revisar suas estimativas de tributos devidos, em razão de alterações nas leis tributárias, instruções regulatórias, interpretações legais e estratégias tributárias. O Devedor também é responsável por retenção de tributos, quanto atua como responsável tributário em algumas operações e como representante legal de investidores estrangeiros que assim o indicaram. É possível que revisões das estimativas do Devedor com relação a tributos possam afetá-lo materialmente em qualquer período de apuração.

Fatores de Risco

Risco Reputacional.

O sucesso dos negócios do Devedor depende de sua reputação e, tendo isso em vista, o Devedor mantém princípios e práticas que acredita estar em conformidade com os mais altos padrões éticos. O Devedor se esforça para revisar com cuidado e de forma seletiva transações e serviços antes de aceitar um compromisso, a fim de minimizar possíveis danos à sua reputação. O Devedor acredita que danos à sua reputação podem resultar de: (i) negócios com contrapartes ou clientes controversos; (ii) o impacto social, ambiental ou público de uma transação realizada ou assessorada pelo Devedor; (iii) qualquer ação ou decisão que não esteja em conformidade com a lei e os regulamentos a que o Devedor e seus clientes estão sujeitos, ou que descumpram as políticas internas do Devedor; e (iv) as percepções dos clientes, contrapartes, investidores e reguladores do Devedor ou do público em geral, com relação ao acima exposto. Para garantir o monitoramento adequado dos riscos à reputação, o Devedor mantém um Código de Conduta, que estabelece seus princípios em relação aos padrões éticos dos negócios. Além disso, o Devedor fornece orientações específicas sobre diversos tópicos na forma de políticas internas e manuais de procedimentos, além de oferecer treinamento extensivo a todos os seus funcionários. No entanto, a má conduta dos funcionários geralmente é difícil de detectar.

Riscos do Regime Fiduciário

Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430/22, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Já a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"

Embora a Lei 14.430/22 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Fatores de Risco

Riscos Relacionados à Emissora

Crescimento da Emissora e seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da 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 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora 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 nossa capacidade de geração de resultado.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

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

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

Fatores de Risco

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.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

Inflação

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

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,52%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,31%, 23,13% e 17,78%, respectivamente.

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

Política Monetária

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

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

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

Fatores de Risco

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. 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 do Devedor, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRIs.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de CRIs

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

Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

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

Fatores de Risco

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

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

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o artigo 26 da Lei 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$ R\$14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 26 da Lei 14.430/22.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e do Devedor

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 do Devedor.

Fatores de Risco

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e do Devedor 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 do Devedor e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Efeitos dos mercados internacionais

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

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 do Devedor

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre o Devedor, 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 do Devedor.

Fatores de Risco

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedor 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 do Devedor e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações do Devedor relativas aos Créditos Imobiliários.

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 o Devedor

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

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

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

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

