

Apresentação de Roadshow

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 513ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.



No montante total de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

Classificação de Risco (preliminar): 'brA+ (sf)' pela S&P

Coordenador Exclusivo



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

DISCLAIMER

Este material de divulgação (“**Material de Divulgação**”) foi preparado pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A. (“Coordenador Líder”)**, com base nas informações prestadas pela **CONSTRUTORA TENDA S.A. (“Devedora”)** e pela **OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Emissora”)**, exclusivamente como material publicitário relacionado à emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), da 1ª (primeira), da 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries, da 513ª (quingentésima décima terceira) emissão da Emissora, com lastro em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada da 13ª (décima terceira) emissão da Devedora, para distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), e demais disposições aplicáveis (“**Oferta**”), e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor principal investido, bem como o julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora e/ou dos CRI, de forma que o Coordenador Líder não tem, e não terá no futuro, quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material de Divulgação. A Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) e seu registro perante a CVM será obtido automaticamente.

Este Material de Divulgação apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira), da 2ª (Segunda), da 3ª (Terceira) e da 4ª (Quarta) Séries, da 513ª (Quingentésima décima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”), assim como sua versão definitiva, quando disponível (“**Prospecto Definitivo**”), o “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 1ª (Primeira), da 2ª (Segunda), da 3ª (Terceira) e da 4ª (Quarta) Séries, da 513ª (Quingentésima décima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*”, (“**Termo de Securitização**”), e a lâmina da Oferta (“**Lâmina**”), em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo (quando disponível), antes de decidir investir nos CRI. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), o Termo de Securitização e a Lâmina poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM, à **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)** e à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Agente Fiduciário”)**.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA DOS CRI, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA (“DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO”), BEM COMO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E NA LÂMINA.

A Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material de Divulgação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. 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 de Divulgação.

Sem limitação do disposto acima, o recebimento deste Material Publicitário não deve ser considerado como criação de qualquer relacionamento ou vínculo entre o Coordenador Líder e qualquer potencial investidor dos CRI ou qualquer terceiro.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

DISCLAIMER

Esta apresentação não constitui oferta, convite, recomendação ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários, e não deve ser tratada como uma recomendação de investimento nos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo (quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados aos fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Emissora, da Devedora e dos CRI, bem como na Lâmina. Este Material de Divulgação ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. Os Investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI 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 na Oferta.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar e que integrarão o Prospecto Definitivo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Este Material Publicitário é de caráter confidencial, não sendo autorizada a sua distribuição e/ou entrega física a quaisquer terceiros, e qualquer divulgação ou reprodução de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada.

NO ÂMBITO DA OFERTA, ESTÁ SENDO REALIZADA AUDITORIA JURÍDICA COM ESCOPO REDUZIDO NA DEVEDORA. NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR A INEXISTÊNCIA DE PENDÊNCIAS QUE POSSAM AFETAR A CAPACIDADE DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES PELA DEVEDORA E POR CONSEQUENCIA DOS CRI. ISTO PORQUE A AUDITORIA JURÍDICA NÃO TEM O CONDÃO DE SER EXAUSTIVA E PODE NÃO SER CAPAZ DE IDENTIFICAR TODOS OS EVENTUAIS E POTENCIAIS PASSIVOS E RISCOS PARA A OFERTA, SEJA POR CONTA DE SEU ESCOPO REDUZIDO, SEJA EM RAZÃO DA NÃO APRESENTAÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS DOCUMENTOS/ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS. O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR ATUALIZAR O PRESENTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO DE ACORDO COM O ANDAMENTO DA AUDITORIA JURÍDICA.

ESTA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI É DE SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE E DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUALIFICADOS, ASSIM CONSIDERADOS AQUELES DEFINIDOS NOS ARTIGOS 12 E 13 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA, AVALIEM, JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIO, OS RISCOS DE INADIMPLENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL), DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO FORMAR SEU JULGAMENTO PARA O INVESTIMENTO NOS CRI.

ADEMAIS, A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OFERTA E/OU NOS CRI OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA, EM ESPECIAL REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS E FINANCEIRAS; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS CRI, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO É INCIPIENTE; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E/OU ÀS SUAS ATIVIDADES.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU PROJETADA NESTE MATERIAL E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E À CVM.

DISCLAIMER

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência, disponível para consulta no site da CVM, www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)”, buscar “Opea Securitizadora S.A.” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Formulário de Referência”. Posteriormente, clicar em “Formulário de Referência” e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste Material de Divulgação serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar e na Lâmina. **PARA TODOS OS EFEITOS, OS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA E/OU PELA DEVEDORA, INCLUSIVE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, NÃO FAZEM PARTE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELO COORDENADOR LÍDER.**

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA E/OU DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA E/OU DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Ao receber este Material de Divulgação e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Emissora, a Devedora, controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Devedora, a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento nos 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.

Este Material de Divulgação contém informações históricas que não são garantia de futura performance.

Este Material de Divulgação não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este Material de Divulgação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários. Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Devedora e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material de Divulgação concorda em não produzir cópias deste Material de Divulgação, no todo ou em parte. A divulgação do conteúdo do presente Material de Divulgação sem autorização prévia dos Coordenador Líder é proibida. Se você não é o destinatário desta apresentação, por favor, delete-a e destrua todas as cópias recebidas, imediatamente.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.

ESTA APRESENTAÇÃO TRATA-SE DE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO É DE USO EXCLUSIVO DOS SEUS DESTINATÁRIOS E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

APRESENTADORES



Luiz Mauricio

CFO

+26 anos de experiência



Ana Paula Barizon

Gerente de RI

+20 anos de experiência



Luiza Melo

Especialista de OE

+10 anos de experiência

**Experiência
prévia**



QUEM SOMOS



Com o objetivo de expandir seu portfólio de produtos para o segmento de casas, além de ampliar sua presença para cidades médias do interior, a Companhia desenvolveu a Alea.

CONSTRUÇÃO ON-SITE

- + de 55 anos de história
- Foco nas faixas 1, 2 e 3 do **Programa Minha Casa Minha vida** do Governo Federal
- **Modelo de Negócio:** Ancorado na abordagem industrial
- **Método de construção:** *on-site* com formas de alumínio
- **Regiões de Atuação:** Presente em 8 regiões metropolitanas
Demanda mínima de 1.000 unidades habitacionais por ano e por região.
- **Produto:** Prédios padronizados com flexibilidade de tipologia e implantação



CONSTRUÇÃO OFF-SITE

- Fundada em 2021
- Foco nas faixas 1, 2 e 3 do **Programa Minha Casa Minha vida** do Governo Federal
- **Modelo Inovador de Negócio:** produção industrializada de casas com base em painéis *wood-frame*
- **Método de construção:** *Off-site* e montagem no canteiro de obra
- **Regiões de atuação:** Foco no interior de São Paulo + regiões de atuação da Tenda
- **Produto:** Casas padronizadas com flexibilidade de tipologia e implantação



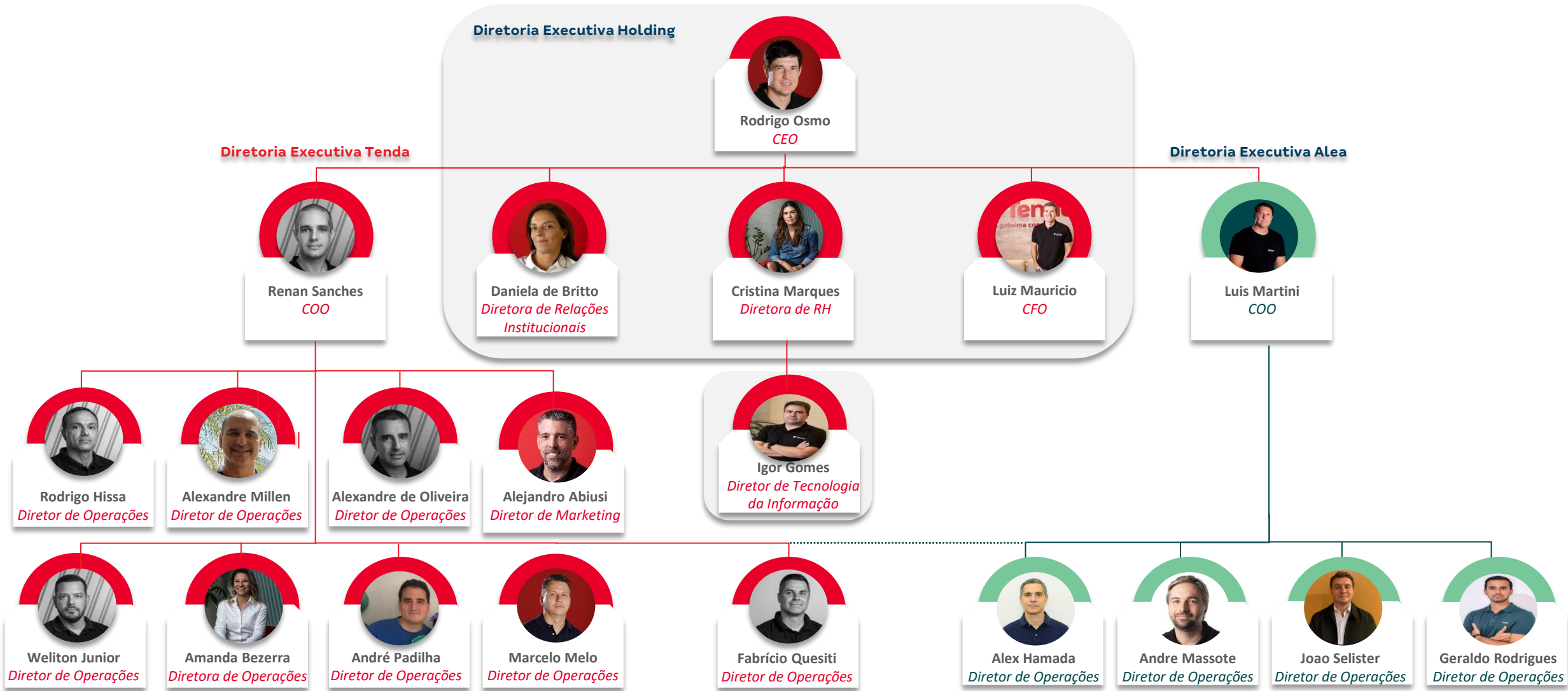
LINHA DO TEMPO

Com mais de 55 anos de história, a Tenda apresentou reposicionamento estratégico bem sucedido em 2012 e agora inicia uma nova fase



MATERIAL PUBLICITÁRIO

MANAGEMENT COM EXPERIÊNCIA NO SETOR E NA TENDA



MODELO DE NEGÓCIOS

Modelo de negócio com estratégia focada em escala e eficiência operacional

- **Pagamento de terreno vinculado a lançamento** – reduz capital de giro e transforma lançamento em opção
- **Margem bruta rasa alta** – garante que empreendimento é gerador de caixa durante a obra
- **Operação de vendas com VSO saudável** – o suficiente para permitir baixo capital de giro
- **Potencialização do ciclo de conversão de caixa** através de processos eficientes de construção, vendas e contas a receber
- **Abordagem industrial** – permite alta eficiência de custos e é menos intensiva em mão de obra
- **Foco em escala local e redução de custo por unidade** – escala mínima do projeto e continuidade das obras

Pilares Operacionais

Financiamento do Empreendimento - Contratação

- *Antes do lançamento*
- *Evita riscos de financiamento*
- *Possibilita a venda repassada*

Financiamento do Cliente – Repasse

- *Integrado com o processo de vendas*
- *Reduz o risco de cancelamentos de vendas (distratos)*
- *Acelera o ciclo de conversão de caixa*

Estrutura de Vendas

- *Canais próprios offline: lojas próprias e stands de venda físicos*
- *Canais próprios online: canais digitais operados por estrutura de vendas própria*
- *Empresas de venda: canais terceirizados de venda*

Método de Construção

- *Abordagem Industrial*
- *Tenda: On site – forma de alumínio*
- *Alea: Off Site – Processo fabril – painéis de Wood frame*
- *Ciclo construtivo rápido*
- *Otimização de custos, gestão do capital empregado*



1 - Ambiente macroeconômico favorável para as construtoras do segmento de baixa renda



1

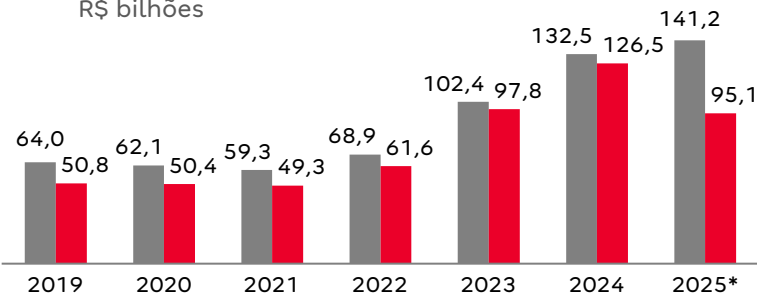
CENÁRIO MACROECONÔMICO SEGUE POSITIVO PARA O SETOR DE CONSTRUÇÃO

A Construção Civil segue em expansão, os lançamentos cresceram 15,1% no 1T25 com destaque para o Programa Minha Casa Minha Vida, que avançou 31,7%. As vendas acompanharam o ritmo, com altas de 15,7% no total e expressivos 40,9% no MCMV.

~80% do orçamento do FGTS é destinado para Habitação, tornando-se a principal fonte de financiamento para habitação acessível no Brasil

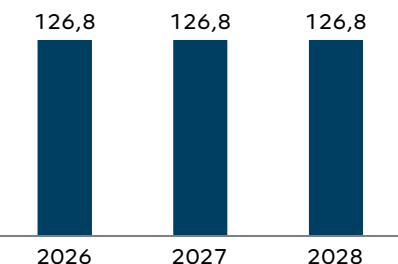
Execução Orçamentária – FGTS – Habitação

R\$ bilhões



* Data base set/25

■ Orçamento final ■ Realizado

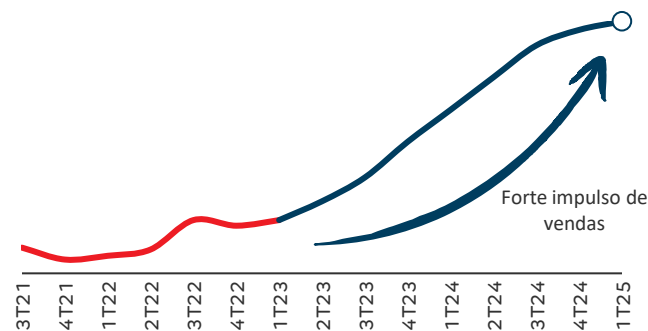


■ Orçamento aprovado

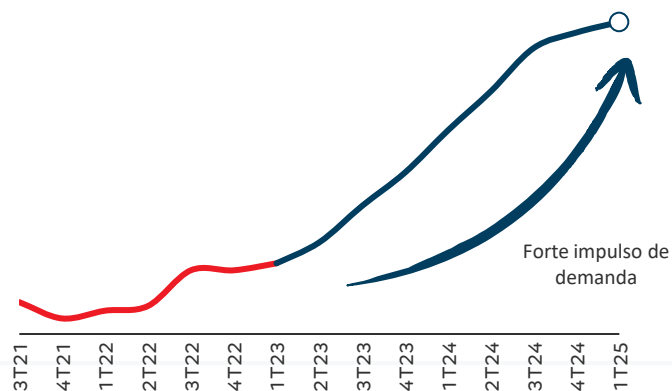
Em 24/07 o Conselho Curador aprovou a revisão do orçamento de 2025, com uma alocação adicional de R\$ 10 bilhões.

Os níveis de **confiança do consumidor** continuam **crescendo** em ritmo acelerado

Índice de confiança residencial MCMV (vendas)

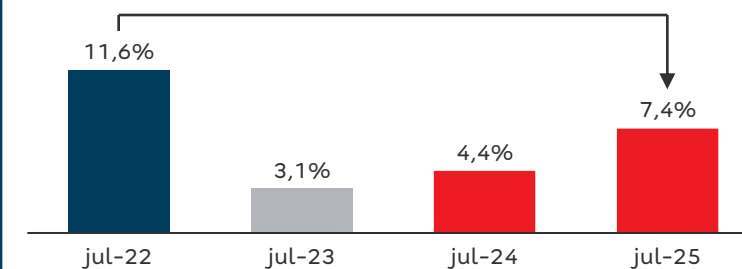


Índice de confiança residencial MCMV (demanda)



Custos de construção

INCC-M acumulado 12 meses (materiais, equipamentos e serviços)



	Ju/22 12 meses	Ju/23 12 meses	Ju/24 12 meses	Ju/25 12 meses
INCC	11,6%	3,1%	4,4%	7,4%
Materiais	12,3%	0,3%	2,7%	5,4%
Mão de obra	10,9%	6,2%	7,5%	10,2%

O modelo construtivo da Tenda, menos intensivo em mão de obra, é menos exposto ao cenário inflacionário atual.



2 – Estrutura de Financiamento e Programas Habitacionais



2 FINANCIAMENTO

ESTRUTURA DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO MERCADO BRASILEIRO

As principais fontes de financiamento do mercado imobiliário brasileiro são o **Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)** e o **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)**.

Juntas, elas representaram, ao final de 2024, aproximadamente **59% do total do financiamento imobiliário no país**.

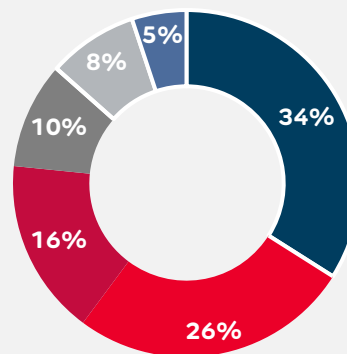
Para as famílias de baixa renda, os recursos de financiamento têm origem predominantemente no **FGTS**, por meio do programa **Minha Casa, Minha Vida**.

Estrutura de Financiamento

(R\$ bilhões, %)

Dezembro de 2023

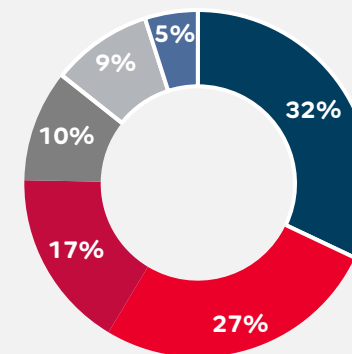
Total: 2,2 trilhões



SFH = R\$ 1.322 Bi (SBPE+FGTS)

Dezembro de 2024

Total: 2,4 trilhões



SFH = R\$ 1.414 Bi (SBPE+FGTS)

	2023	2024	Varição 23 vs 24
SBPE	747	773	4%
FGTS	575	641	12%
LCI	361	403	12%
FII	218	251	15%
CRI	184	226	23%
LIG	112	119	6%
TOTAL	2.197	2.413	10%

■ SBPE ■ FGTS ■ LCI ■ FII ■ CRI ■ LIG

2 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV)

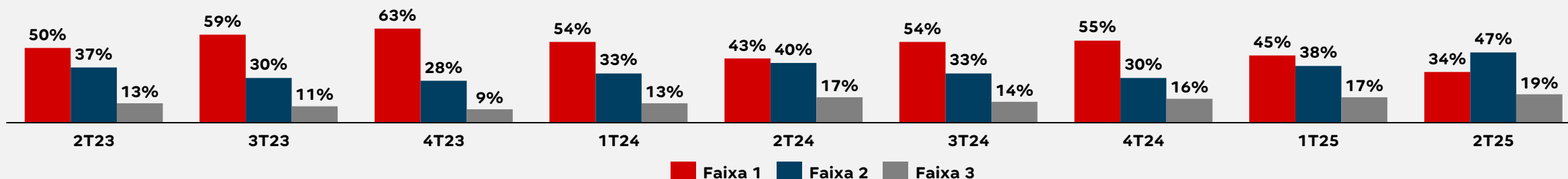
Iniciativa habitacional do governo federal do Brasil, criada em 2009. O programa oferece subsídios e taxas de juros reduzidas para tornar mais acessível a aquisição de moradias populares, tanto em áreas urbanas quanto rurais, com o objetivo de combater o déficit habitacional no País.

MELHORIAS DO MCMV:

- Atualização nas Faixas de Renda
- Alinhamento das Faixas de Renda, com os beneficiários das Faixas 1 e 2 podendo acessar imóveis avaliados em até R\$ 350.000 em abr/25
- Criação do Faixa 4 para Famílias com renda de até R\$ 12.000 em abr/25
- Ajuste dos limites de valor dos imóveis em municípios com até 100.000 habitantes, considerando diferentes contextos regionais e urbanos em abr/25

Faixa	Faixa de Renda		Taxas de Juros (sem depósito do FGTS)		Taxas de Juros (com depósito do FGTS)	
	Faixa de Renda		Região			
	dez/23	set/24	S, SE, CO	N, NE	S, SE, CO	N, NE
Faixa 1	Até R\$ 2.000	Até R\$ 2.160	4,75%	4,50%	4,25%	4,00%
	Até R\$ 2.640	Até R\$ 2.850	5,00%	4,75%	4,50%	4,25%
Faixa 2	Até R\$ 3.200	Até R\$ 3.500	5,50%	5,25%	5,00%	4,75%
	Até R\$ 3.800	Até R\$ 4.000	6,00%		5,50%	
	Até R\$ 4.400	Até R\$ 4.700	7,00%		6,50%	
Faixa 3	Até R\$ 8.000	Até R\$ 8.600	8,16%		7,66%	

VGV Bruto da Tenda por Faixa de Renda (%)

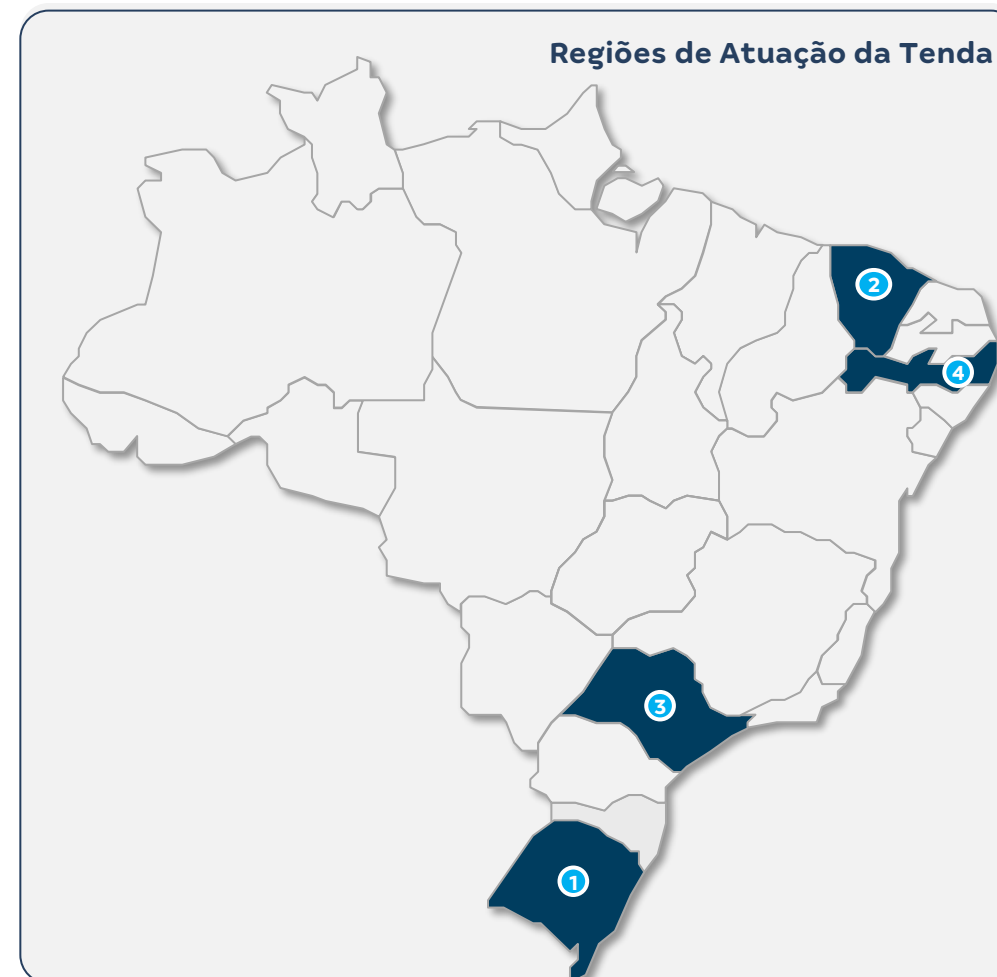


2 PROGRAMAS DE HABITAÇÃO REGIONAIS

PROGRAMAS REGIONAIS REPRESENTAM UMA OPORTUNIDADE DE MERCADO PARA A TENDA NAS REGIÕES DE ATUAÇÃO DA EMPRESA

Nome do Programa	Estado	Público-alvo/ Faixa de Renda	Benefício por Unidade
Porta de Entrada	Rio Grande do Sul	Até 5 salários mínimos	R\$ 20.000
Entrada Moradia Ceará	Ceará	Até R\$ 4,7 mil	R\$ 20.000
Casa Paulista	São Paulo	Até 3 salários mínimos	Entre R\$ 10.000 e R\$16.000
Morar Bem	Pernambuco	Até 2 salários mínimos	Até R\$20.000

Cheques Concedidos	2024	1T25	2T25
SP	284	232	739
PE	826	327	424
CE	1.259	537	565
RS	345	420	195
Total	2.430	1.284	1.184





3 – Tenda em Números



3 CONSTRUTORA TENDA CONSOLIDADA

TENDA É A TERCEIRA MAIOR INCORPORADORA DO BRASIL E ATUA EM OITO REGIÕES METROPOLITANAS DO PAÍS



~81% das vendas brutas nas faixas 1 e 2 no 2T25
do programa minha casa minha vida



R\$ 5.780 mm
Lançamento nos últimos 12 meses no Consolidado



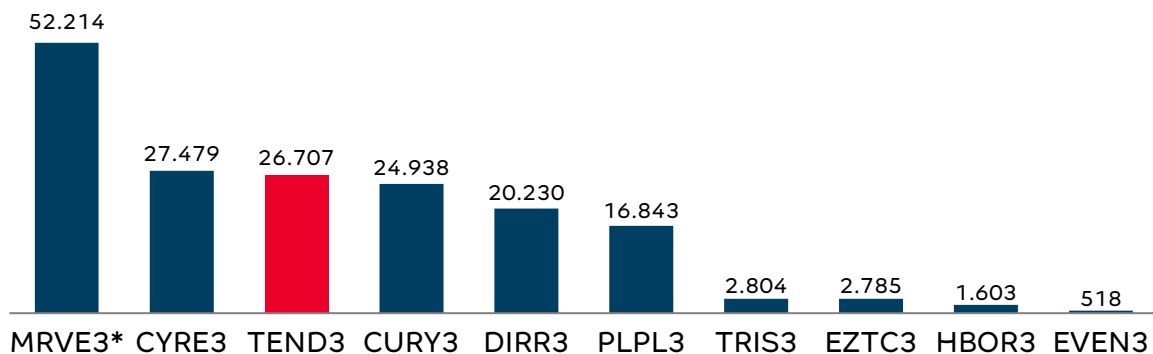
R\$26.122 mm
Banco de terrenos no 2T25



R\$ 4.823 mm
Vendas liquidadas nos últimos 12 meses no Consolidado

Lançamentos

Unidades (2T25 LTM)



Regiões de Atuação

% de vendas brutas (VGV 2T25)

Estado	%
São Paulo	28,7%
Bahia	21,5%
Ceará	12,9%
Rio de Janeiro	11,0%
Pernambuco	10,4%
Rio Grande do Sul	7,8%
Goiás	6,5%
Campinas	1,3%



Início das operações em João Pessoa no 2T25, reforçando o crescimento da Tenda no Nordeste do Brasil.



Fonte: Formulário de Referência – Tenda, Release de Resultados 2T25 – Tenda e Relatórios das Empresas Mencionadas.

* MRV Brasil.

Fonte: Companhia

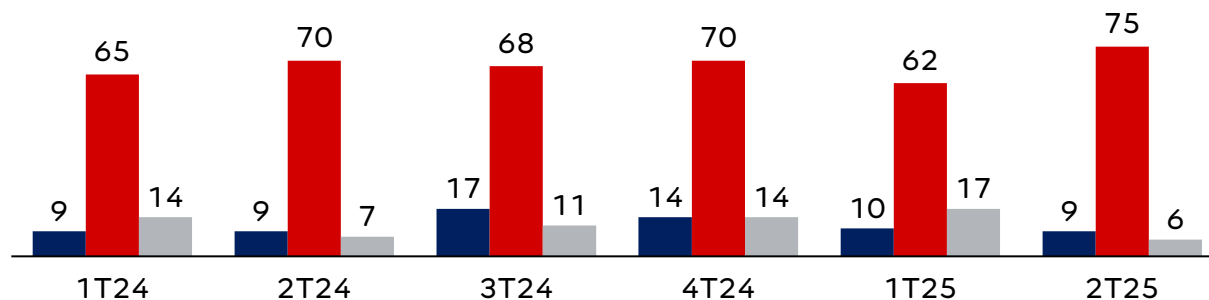


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

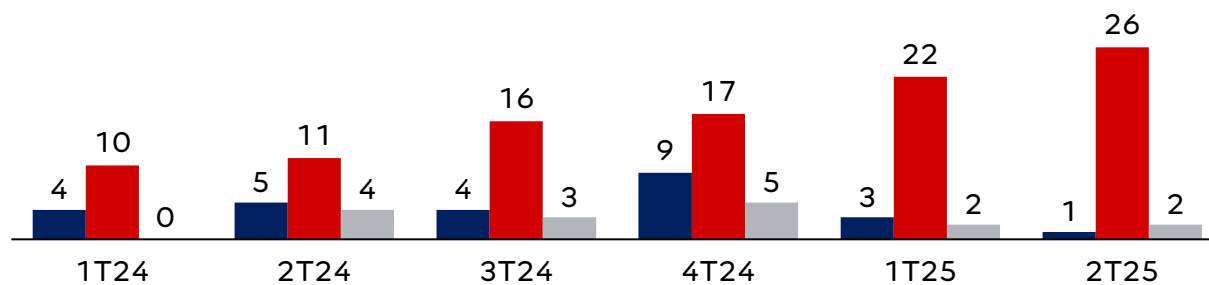
3 MOMENTO POSITIVO PARA O SETOR DE BAIXA RENDA

A FORTE E CONTÍNUA DEMANDA PERMITIU O CRESCIMENTO DA COMPANHIA NO ANO DE 2025

Canteiros de Obra da Tenda

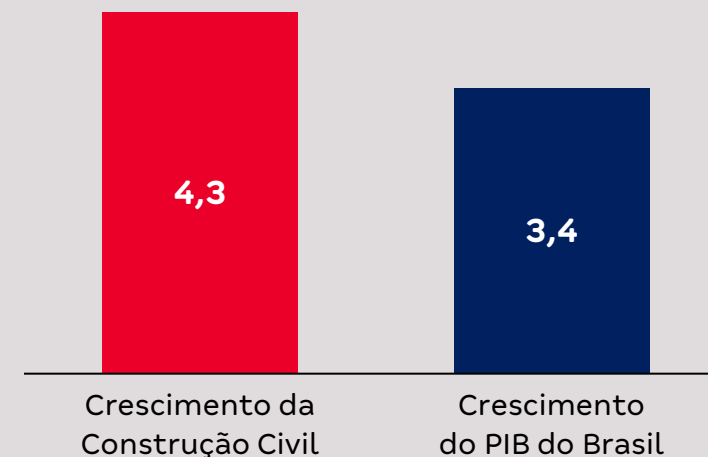


Canteiros de Obra da Alea



■ Projetos Lançados ■ Obras em Andamento ■ Obras Entregues

PIB 2024 – BRASIL¹



Em 2024, o PIB do Brasil cresceu 3,4% em relação a 2023, e o setor da Construção Civil avançou 4,3% no ano, com um PIB de aproximadamente R\$359,5 bilhões, **destacando-se como um dos motores de crescimento do país.**

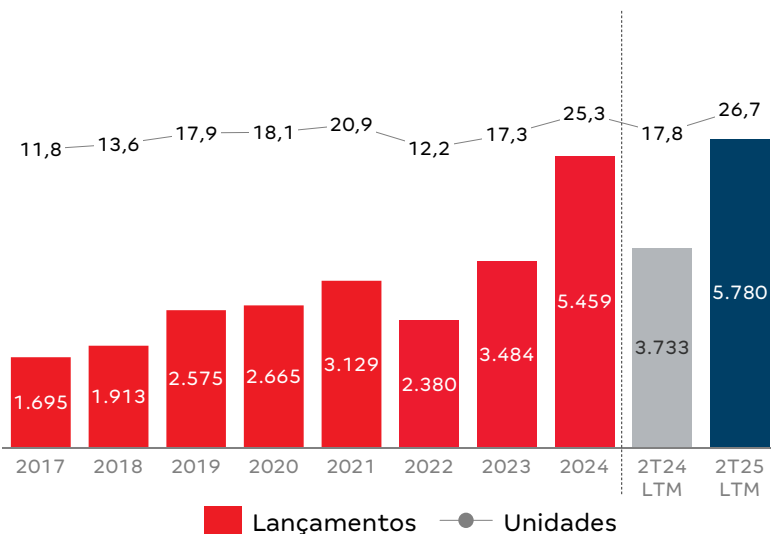
3

HISTÓRICO COMPROVADO COM RESULTADOS OPERACIONAIS CONSOLIDADOS SÓLIDOS

Crescimento consistente e disciplinado dos principais indicadores operacionais da Companhia

Lançamentos

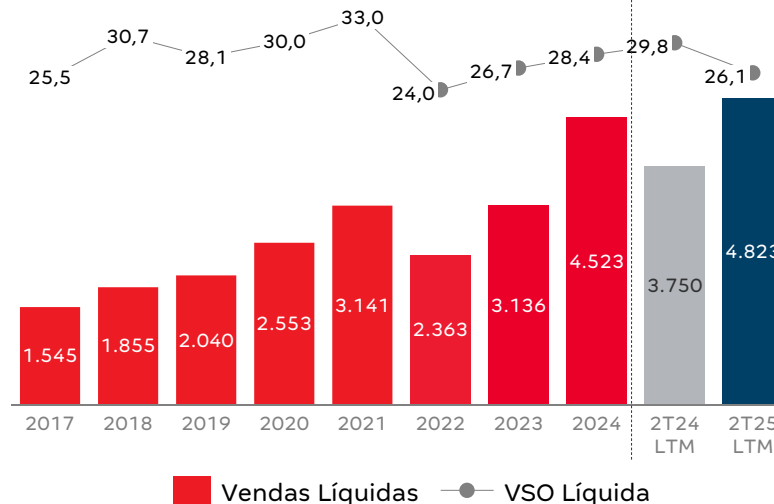
R\$ milhões, nº de lançamentos (em milhares)



Número e valor de lançamentos em trajetória de crescimento consistente, refletindo o sucesso dos projetos e a força da demanda.

Vendas Líquidas e VSO Líquida

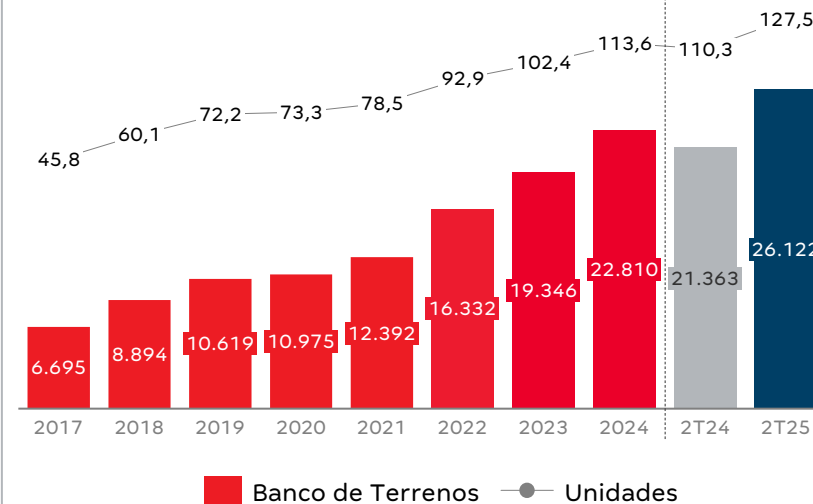
R\$ milhões, VSO média trimestral (%)



Crescimento das vendas líquidas, com nível saudável de VSO alinhado à meta da Companhia.

Banco de Terrenos

R\$ milhões, nº de terrenos (em milhares)

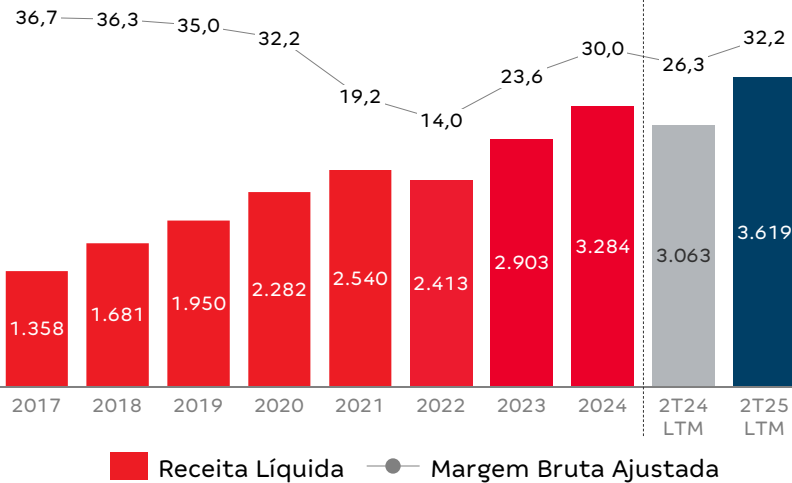


No 2T25, o banco de terrenos atingiu um nível recorde, garantindo uma base sólida para o crescimento da Companhia e a expansão dos volumes de lançamentos.

3 RECUPERAÇÃO DOS INDICADORES FINANCEIROS CONSOLIDADOS AOS NÍVEIS PRÉ-PANDEMIA

Receita Líquida e Margem Bruta Ajustada¹

R\$ milhões, %

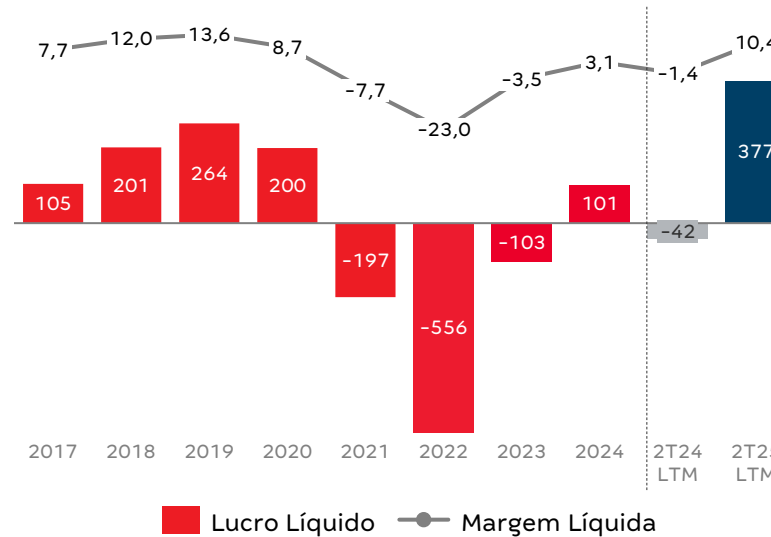


A receita líquida atinge um nível recorde no 2T25, acompanhada pela recuperação da margem bruta ajustada aos níveis pré-pandemia.

A Companhia continuou avançando no 2T25, aumentando a geração de resultados e totalizando quase R\$ 400 milhões de lucro nos últimos 12 meses.

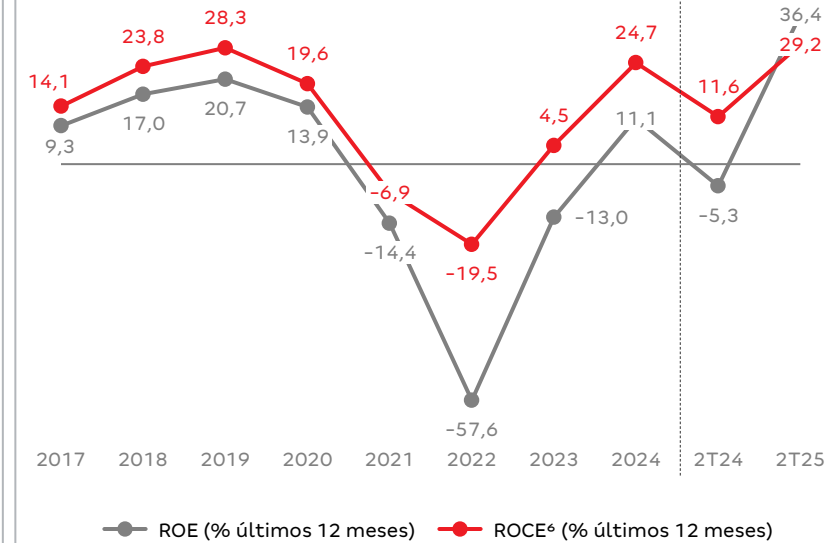
Lucro Líquido e Margem Líquida

R\$ milhões, %



ROE e ROCE

% últimos 12 meses



O crescimento significativo do ROE e do ROCE durante o período reposiciona a lucratividade da Companhia entre as mais altas do setor, refletindo eficiência operacional.

Fonte: Companhia - Números consolidados.

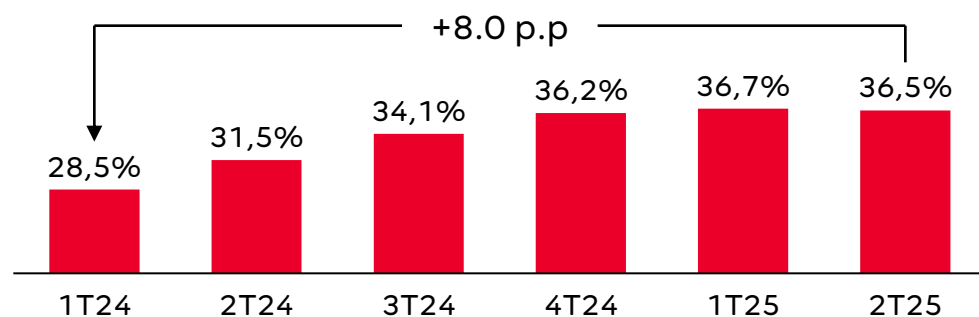
Valores de Receita Líquida, Lucro Líquido, Margem Líquida e ROE referentes a 2023, 2024, 2T24 LTM e 2T25 LTM devidamente reconciliados na Seção da Devedora

1 - Ajustado por juros capitalizados

3 MARCA TENDA – INDICADORES FINANCEIROS GERENCIAIS

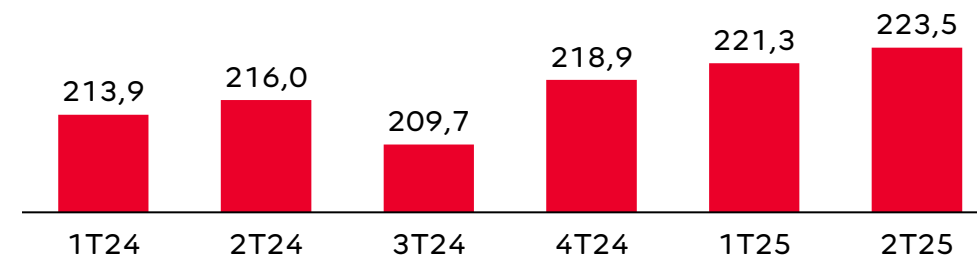
MELHORA NOS RESULTADOS DA MARCA TENDA REFLETINDO EXECUÇÃO DISCIPLINADA, CONTROLE DE ORÇAMENTO ASSERTIVO E MARGEM CONTROLADA ATRAVÉS DA GESTÃO ASSÍDUA DO AUMENTO DE PREÇO E CONTROLE DA VSO

Margem Bruta Ajustada*

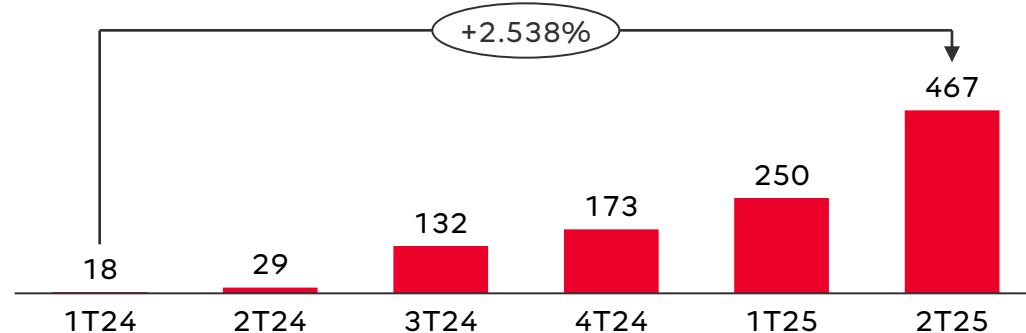


*Ex Programa Pode Entrar

Preço médio por unidade
(R\$ mil)

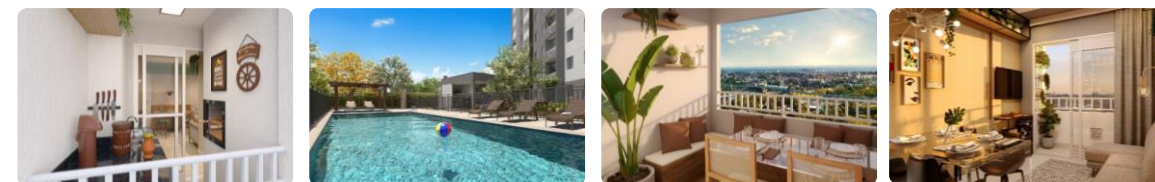


Lucro Líquido - LTM
(R\$ milhões)



Adoção de atributos nos novos lançamentos:

- A adoção de atributos podem facilmente serem integrados, trazendo diferencial competitivo ao nosso produto, em função do posicionamento e localização
- A tenda lançou sete empreendimentos com atributos em 2025
- O objetivo da companhia é que, até o final de 2026, 70% dos lançamentos incluam pelo menos um atributo

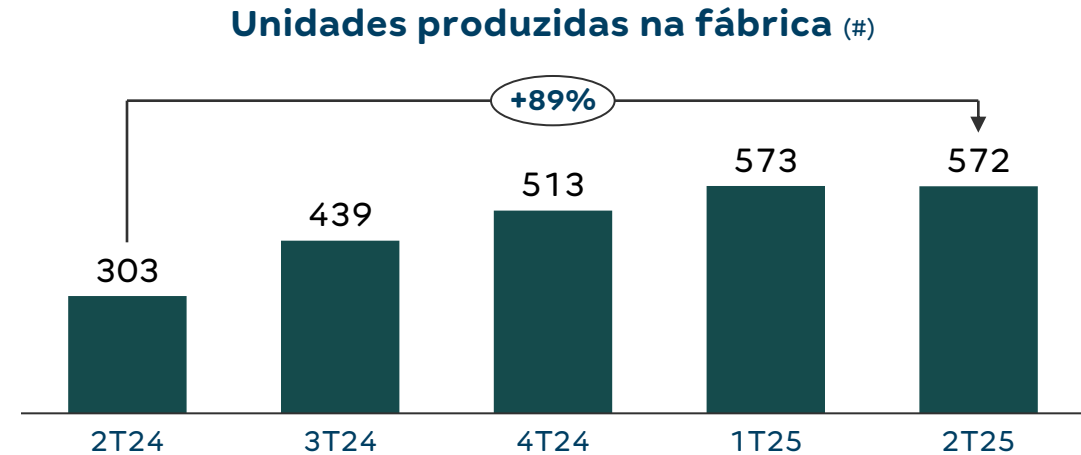
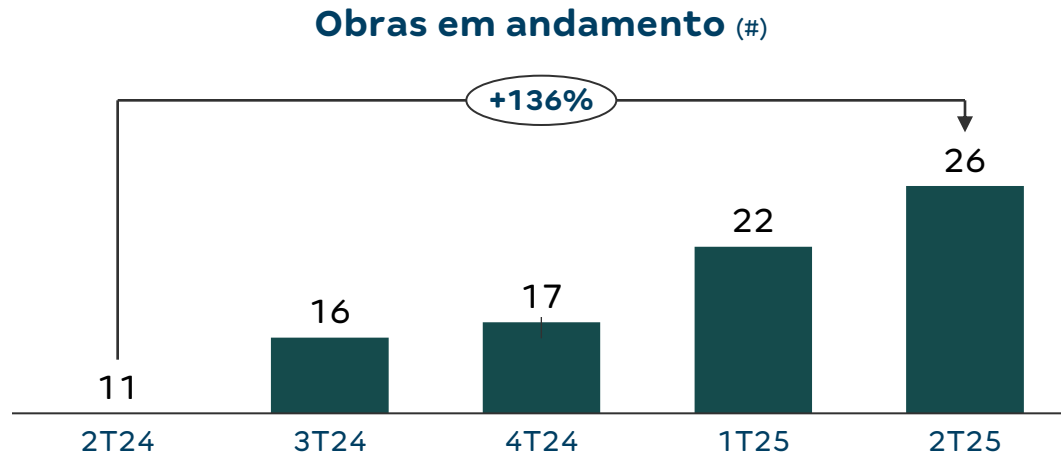
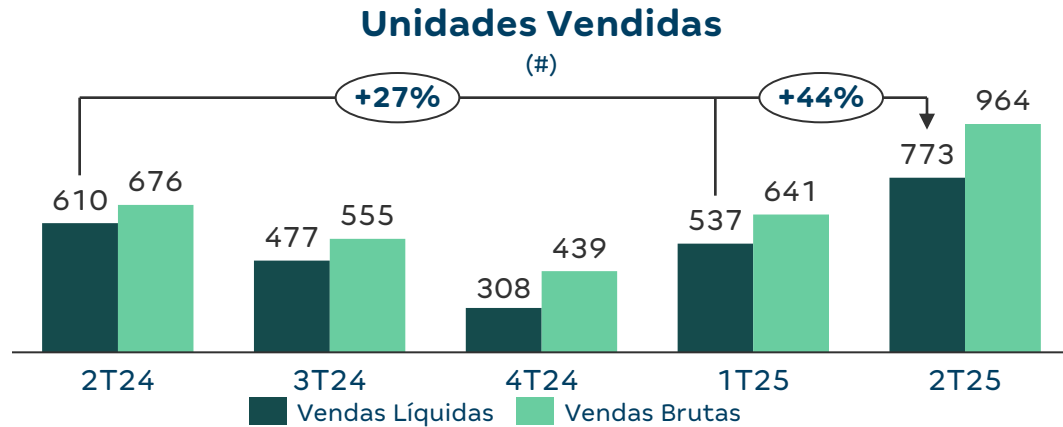


* Atributos: varanda, piscina, churrasqueira, garden, vaga de garagem, entre outros.

3

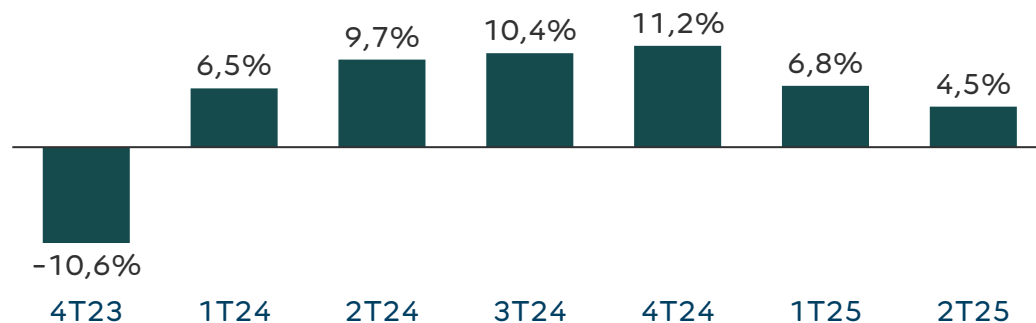
ALEA - INDICADORES FINANCEIROS GERENCIAIS

FORTE CRESCIMENTO OPERACIONAL, COM EVOLUÇÃO DE 136% NO NÚMERO DE OBRAS EM ANDAMENTO E DE 89% EM UNIDADES PRODUZIDAS, COMPARADOS AO 2T24

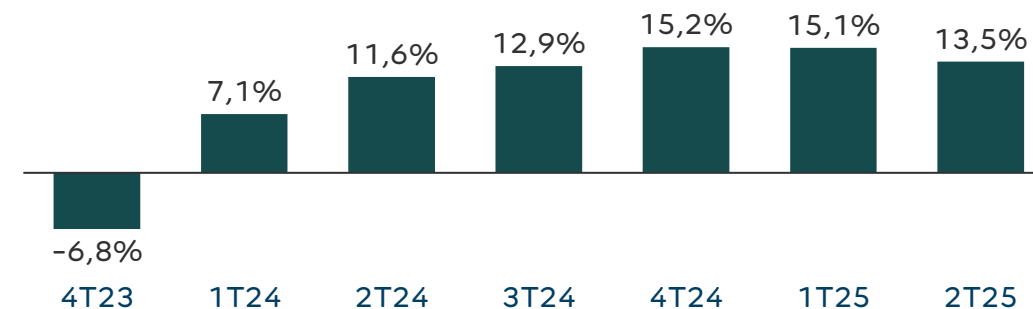


ALEA - INDICADORES FINANCEIROS GERENCIAIS

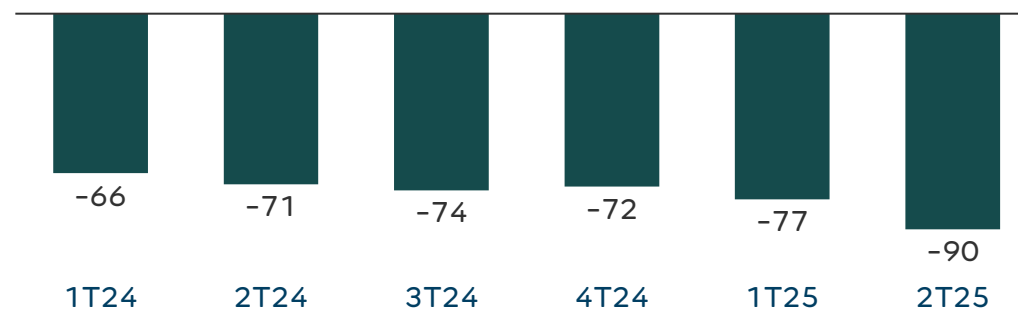
Margem Bruta Ajustada



Margem Bruta Rasa de Novas Vendas



Resultado Líquido - LTM (R\$ milhões)



3 AEA – FREIO DE ARRUMAÇÃO

Evoluções importantes na operação, com destaques positivos e aprendizados relevantes

Destaques positivos

- 1 Performance de vendas
- 2 Contratação do Projeto de Canoas
- 3 Industrialização das iniciativas do *roadmap*
- 4 Aprendizados relacionados a atributos de produto

Pontos de atenção

- 1 Movimentação na grade de lançamento
- 2 Estabilização das manchas construtivas

Com o conhecimento adquirido:

- Melhoramos o entendimento do produto ideal a ser oferecido em função das características da cidade;
- Revisamos nosso portfólio de lançamentos para garantir coerência da nossa oferta;
- Para reduzir a complexidade operacional e acelerar a estabilização, decidimos focar em 4 manchas no curto prazo, além de uma mancha “Experimentos”;
- Garantir a estabilização das manchas operacionais e parar de consumir caixa em 2026, para então retomarmos o crescimento sustentável.





4 – Modelo Gerador de Caixa



4

REDUÇÃO DA ALAVANCAGEM PARA NÍVEIS PRÉ-PANDEMIA, ASSOCIADO A EMISSÕES DE DÍVIDA COM MENOR CUSTO

Em 3 de julho de 2025 a S&P Global Ratings elevou os ratings de crédito de emissor e de emissão na Escala Nacional Brasil da Tenda, de 'brA-' para 'brA+', com perspectiva estável

Visão geral da dívida

30/06/2025

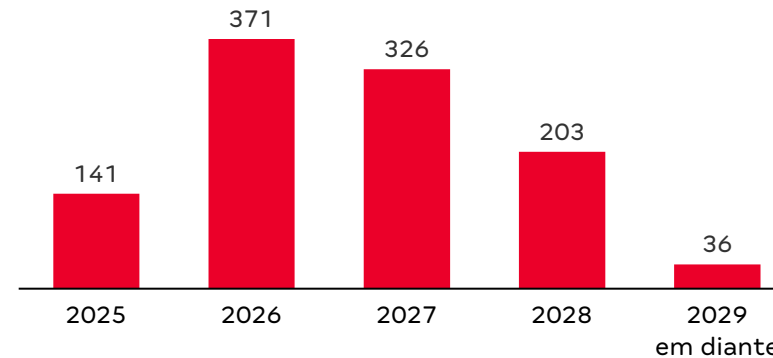
R\$ milhões

Dívida Bruta	1.077,0
Dívida Líquida	315,8
Patrimônio Líquido	1.199,3
Índice de Alavancagem	26,3%
Índice de Alavancagem para fins de Covenants ¹	(4,1%)

Cronograma de vencimento dos Empréstimos, Debêntures e Financiamentos

30/06/2025

R\$ milhões



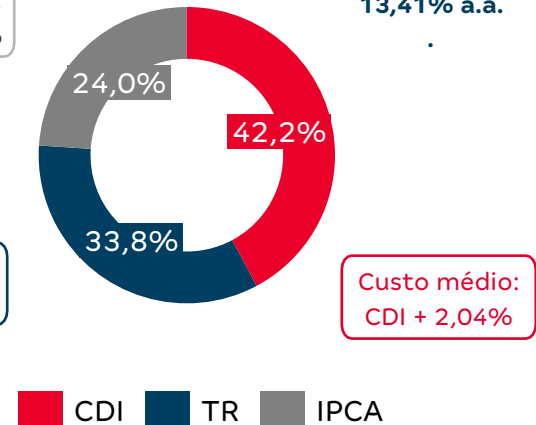
Custo médio da dívida

30/06/2025

Custo médio:
IPCA + 6,86%

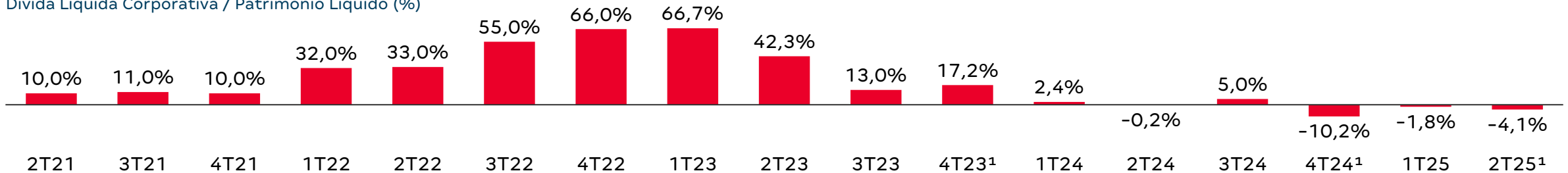
Custo médio:
TR + 8,46%

Custo médio total de
13,41% a.a.



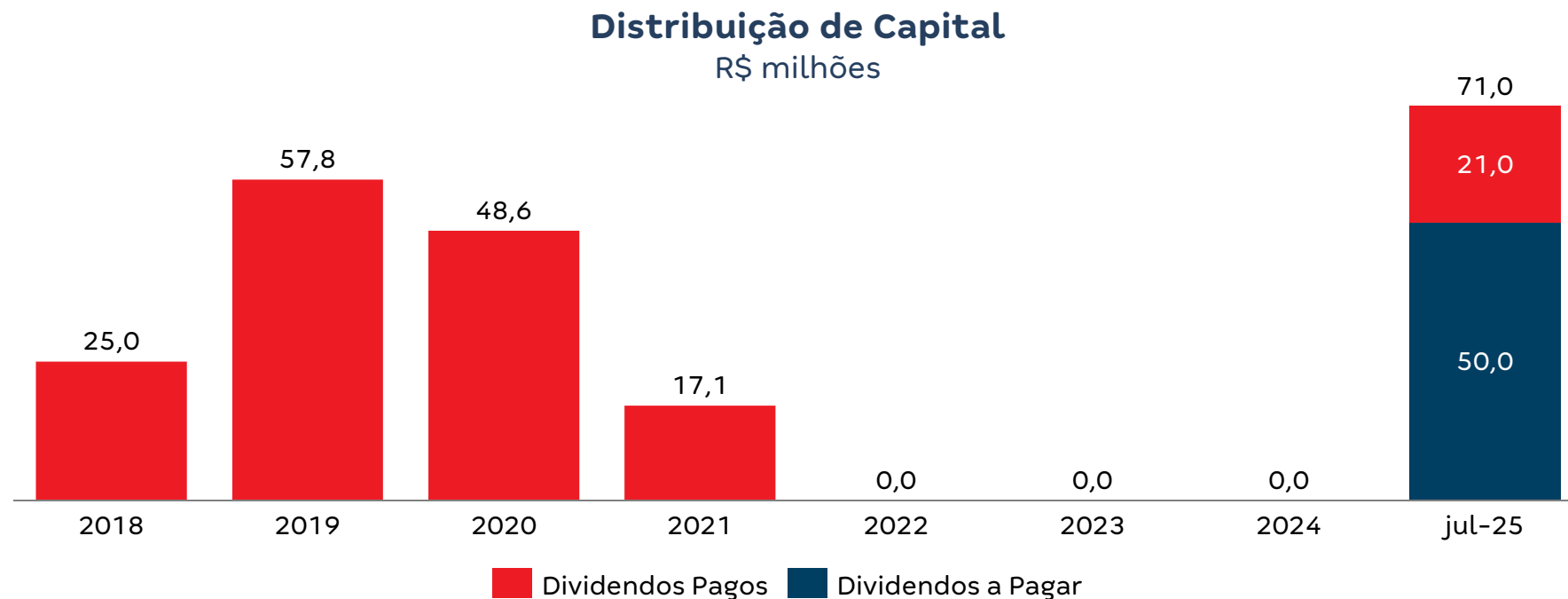
Acompanhamento de Covenants

Dívida Líquida Corporativa / Patrimônio Líquido (%)



DIVIDENDOS

COMPANHIA RETOMA O PAGAMENTO DE DIVIDENDOS APÓS TRÊS ANOS SEM DISTRIBUIÇÃO



A Companhia pagou R\$ 21,0 milhões em dividendos em 2 de julho de 2025, referentes ao exercício social encerrado em dez. 2024.

A Companhia anunciou, em 31 de julho de 2025, o pagamento de R\$ 50,0 milhões em dividendos, a ser pago em parcela única em 30 de dezembro de 2025.



5 – *Guidance 2025*

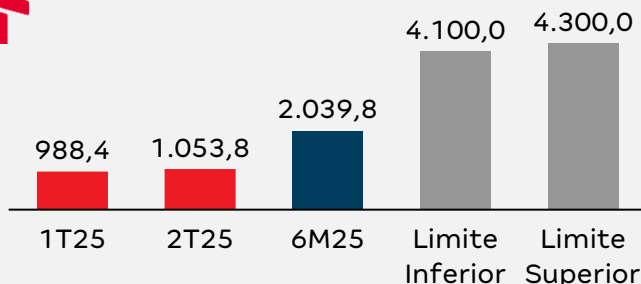


5 GUIDANCE 2025

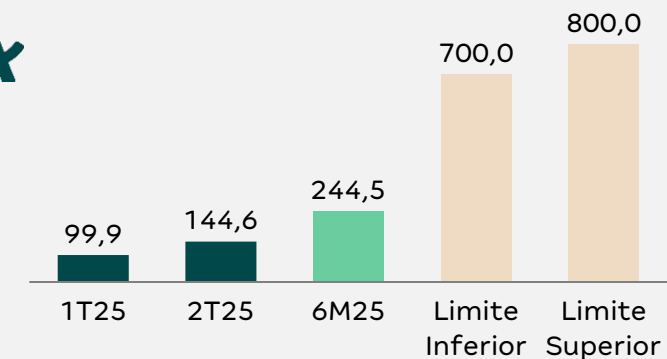
Guidance Revisado | Tenda, Alea e Lucro Líquido Consolidado

Vendas Líquidas

R\$ Milhões



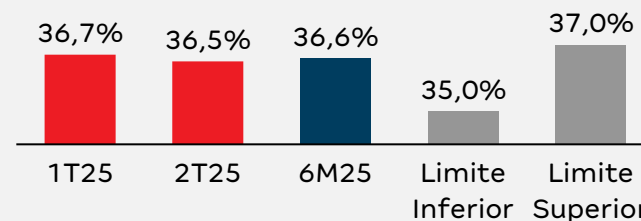
Na revisão, o **ponto médio da faixa atual (R\$ 4.200 milhões)** aumentou 7,7%.



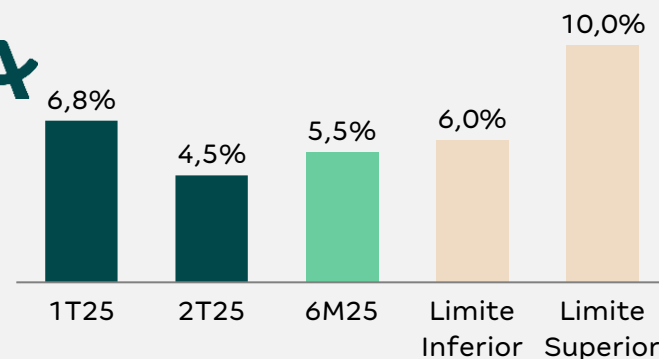
Guidance Mantido

Margem Bruta Ajustada¹

%



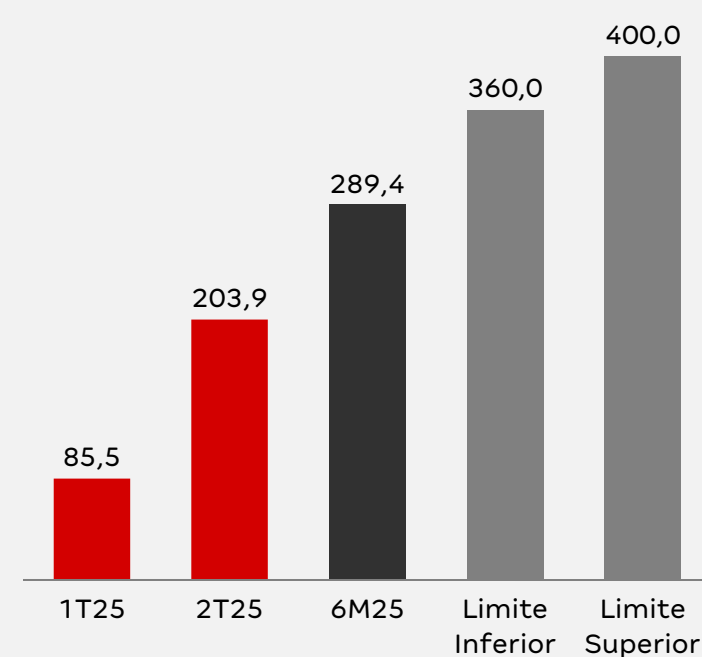
Na revisão, o **ponto médio da faixa atual (36,5%)** aumentou 1,5 p.p.



Na revisão, o **ponto médio da faixa atual (8,0%)** caiu 14,0 p.p.

Lucro Líquido Consolidado²

R\$ Milhões



Na revisão do guidance, o **ponto médio da faixa atual (R\$ 380 milhões)** permaneceu inalterado em relação ao anterior.

¹ Não inclui o Programa Pode Entrar

² As novas projeções não incluem os resultados de operações de SWAP em aberto



6 – Termos e Condições dos CRI e Informações Adicionais




6

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Devedora	Construtora Tenda S.A.			
Emissora	Opea Securitizadora S.A.			
Rito da Oferta	Rito automático (Resolução CVM nº 160)			
Público Alvo	Investidor Qualificado			
Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)			
Lastro	Debêntures privadas emitidas pela Devedora			
Volume Total/ Regime de Colocação	Inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em Garantia Firme, com possibilidade de lote adicional de até 25%.			
Rating Preliminar¹	brA+ (sf) pela S&P Ratings do Brasil			
Séries	Até 4 (quatro) séries, em vasos comunicantes			
	1ª Série	2ª Série	3ª Série	4ª Série
Prazo	5 anos	5 anos	5 anos	7 anos
Amortização	<i>Bullet</i>	<i>Bullet</i>	<i>Bullet</i>	Ao final do 6º e 7º anos
Pagamento de Juros	Semestral, sem carência	Semestral, sem carência	Semestral, sem carência	Semestral, sem carência
Remuneração Teto	CDI + 1,05% a.a.	NTN-B30+1,05% a.a. ou IPCA+8,90% a.a., dos dois o maior	DIFJan30 + 1,05% a.a. ou 14,45% a.a., dos dois o maior	NTN-B32+1,15% a.a. ou IPCA+8,90% a.a., dos dois o maior
Duration²	Aproximadamente 3,76 anos	Aproximadamente 4,12 anos	Aproximadamente 3,73 anos	Aproximadamente 5,05 anos

6

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Destinação dos Recursos	Usos Imobiliários
Resgate Antecipado Facultativo	1ª série: Permitido, a partir do 2º ano, mediante pagamento de 0,30% a.a. 2ª série: Permitido, a partir do 2º ano, mediante pagamento do maior entre (i) curva e (ii) VP das parcelas remanescentes descontadas da Taxa PróxDI de vértice com <i>duration</i> equivalente 3ª e 4ª série: Permitido, a partir do 2º ano, mediante pagamento do maior entre (i) curva e (ii) VP das parcelas remanescentes descontadas da NTN-B de <i>duration</i> equivalente
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Código ISIN	1ª Série: BRRBRACRIXO3 2ª Série: BRRBRACRIXPO 3ª Série: BRRBRACRIXQ8 4ª Série: BRRBRACRIXR6
Classificação dos CRI¹	(a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), dos Direitos Creditórios Imobiliários são devidos pela Devedora, (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas, e (d) Tipo de contrato de lastro: Valores Mobiliários representativos de dívida
Garantias	Sem garantias (<i>clean</i>)
Covenants	Alavancagem Máxima = Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido ≤ 15% (quinze por cento)
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Coordenador Exclusivo	

6 CRONOGRAMA INDICATIVO

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{1,2}
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	30 de setembro de 2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	01 de outubro de 2025
3	Início do Período de Reserva	07 de outubro de 2025
4	Encerramento do Período de Reserva	27 de outubro de 2025
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	28 de outubro de 2025
6	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29 de outubro de 2025
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30 de outubro de 2025
8	Data prevista para a liquidação financeira da Oferta Data do procedimento de Alocação da Oferta	31 de outubro de 2025
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias após a divulgação do Anúncio de Início

Notas: (1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, conforme artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

6 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar ou da Lâmina da oferta, bem como ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

EMISSORA

Website: <https://app.oepa.com.br/pt/emissoes> (neste website, pesquisar por “Construtora Tenda S.A.”, e localizar o documento desejado).

COORDENADOR LÍDER

Website: <https://bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste website, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI Tenda 2025 - 513ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM) e B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3) – (Fundos.NET):

Website: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Opea Securitizadora S.A.”, em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo “Tipo” selecionar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período de 29/09/2025 até a data da busca. Localizar o assunto: “Construtora Tenda” e selecionar o “Download”).



7 – Contatos da Oferta





Denise Chicuta
Diogo Mileski
Sergio Vailati Filho
Camila São Julião
Adinam Luis Junior
Louise Grandi
João Pedro Lobo
Camila Cafalcante

bbifisales@bradescobbi.com.br



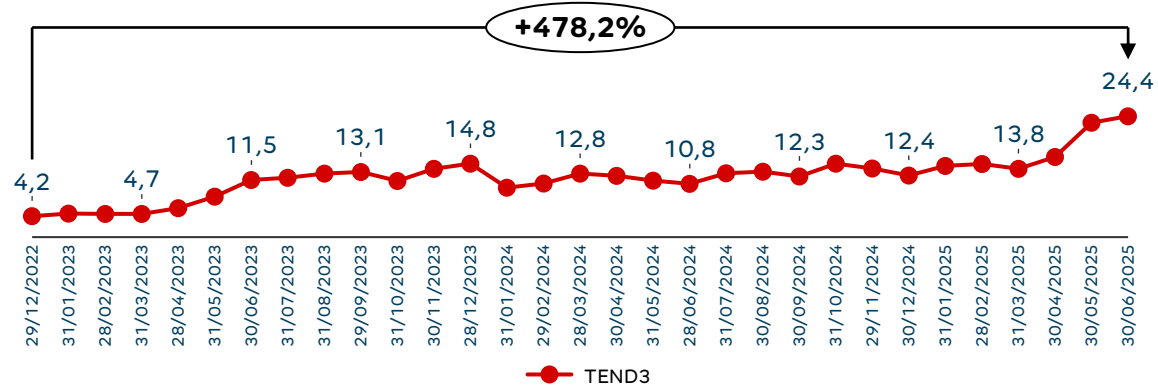
ANEXOS



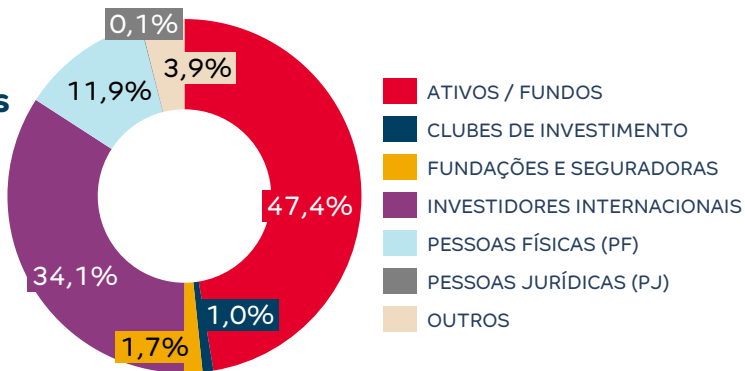
DESEMPENHO DAS AÇÕES E ESTRUTURA ACIONÁRIA

Desempenho das Ações

	30 Dias	90 Dias	180 Dias
ADTV ¹	R\$ 45,8 mi	R\$ 41,9 mi	R\$ 39,7 mi
Performance	+ 5,7%	+76,8%	+ 96,1%



Tipo de Investidores Tenda



Estrutura Acionária

POLO
capital management

Santander

Morgan Stanley

Outros

23,60%

5,52%

6,44%

64,44%

Tenda

Ticker	TEND3
Segmento listado	[B] ³ NOVO MERCADO
Número de ações	122.578.152
Preço da ação*	R\$ 24,40
Valor de mercado	R\$ 2.990.906.908,80

* Data base 30/06/2025

Fonte: Formulário de Referência 2025 – Tenda; B3.

(1) ADTV: Volume Médio Diário de Negociação; data base 30/06/2025

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Tenda adota as melhores práticas de Governança Corporativa, **ocupando posição de destaque entre as empresas listadas no Novo Mercado**, o mais alto nível de governança corporativa da B3.

Conselho de Administração

Cláudio de Andrade
Presidente



Antonoaldo Neves
Membro Independente



Bruno Balbinot
Membro Independente



Maurício Luchetti
Membro Independente



Marcos Duarte
Membro Independente



Marília Rocca
Membro Independente



Comitês Consultivos

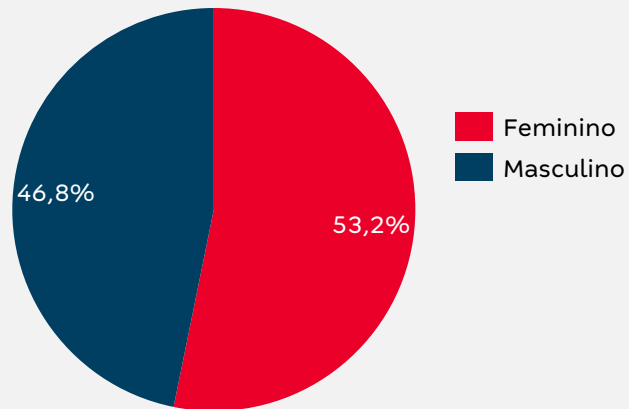
- 1 Comitê de Auditoria
- 2 Comitê Executivo de Investimentos
- 3 Comitê Executivo de Ética
- 4 Comitê de Pessoas

Governança corporativa de primeira linha:
conselho 100% independente combinado
com uma equipe de gestão com experiência
no setor e na Tenda.

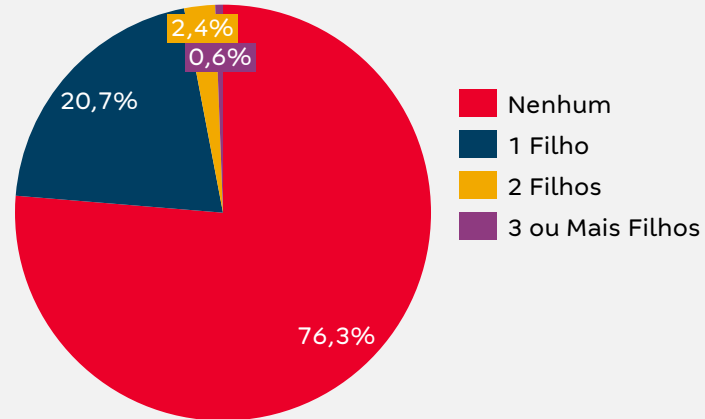
PERFIL DO CLIENTE

PERFIS DE CLIENTES QUE ADQUIRIRAM UM IMÓVEL DA TENDA NO 1S25

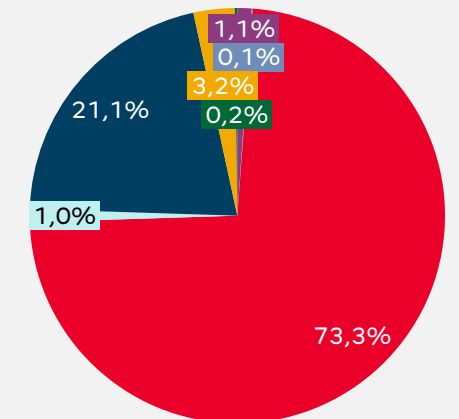
Gênero



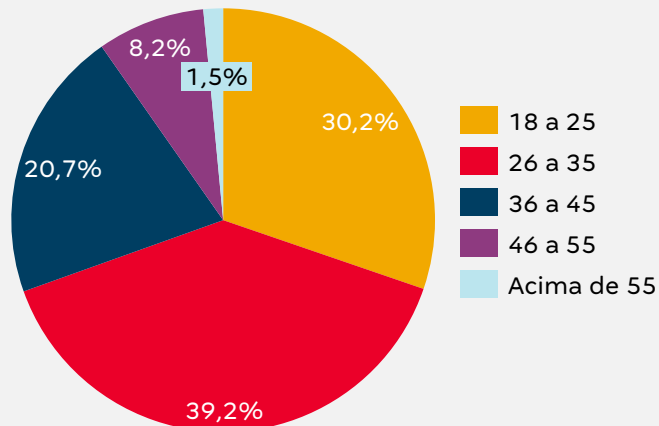
Filhos



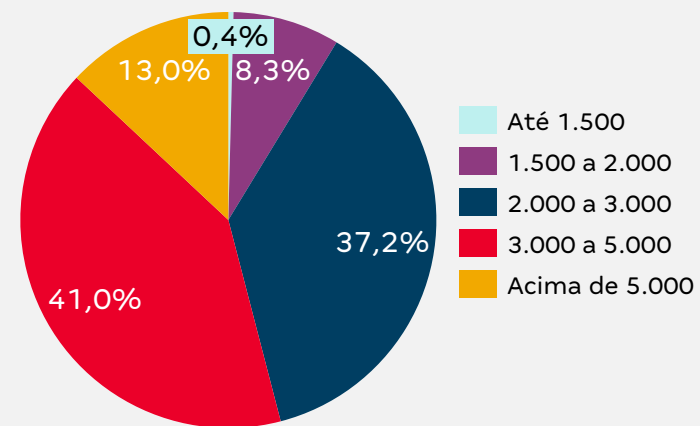
Escolaridade



Idade (Anos)



Faixa de Renda (R\$)



- Ensino Fundamental Completo
- Ensino Fundamental Incompleto
- Ensino Médio Completo
- Ensino Médio Incompleto
- Ensino Superior Completo
- Ensino Superior Incompleto
- Outro

Fatores de Risco



FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Devedora, à Securitizadora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência ao Prospecto.

Riscos Relacionados à Securitizadora

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma Companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade 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, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

FATORES DE RISCO

Manutenção do registro de securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, conseqüentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta, bem como os Investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta (“**Titulares dos CRI**”).

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. 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, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Originação de novos negócios ou redução de demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos valores mobiliários de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores de CRI e CRA poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição destes valores mobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados ao Mercado de Securitização

Recente desenvolvimento da securitização de Direitos Creditórios Imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI

A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (securitizadora), do devedor de seu lastro (no caso, a Devedora) e dos créditos que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, interpretar normas que regem o assunto e/ou proferir decisões que podem provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e/ou aos interesses dos Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Debêntures, a Securitizadora não terá qualquer garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do Regime Fiduciário. Assim, caso a Securitizadora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

Não aplicável, considerando que os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, considerando que os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, tendo em vista que, no âmbito da Emissão dos CRI, não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Direitos Creditórios Imobiliários.

Riscos Relacionados à Devedora

O atual modelo de negócios da Devedora foca exclusivamente em empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 1,5 e 2 do programa Casa Verde e Amarela. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

Em 2009, o Governo Federal anunciou a criação do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e desde 2021, o Programa chama-se Casa Verde e Amarela (PCVA). O programa, que visa reduzir o déficit habitacional, compreende investimentos alocados para promover financiamento e subsídio para a construção e entrega de moradias para famílias com renda mensal entre 1 e 10 salários mínimos.

Desde 2013, a Devedora desenvolve empreendimentos imobiliários voltados para as faixas 1,5 e 2 do PCVA, em que famílias com renda mensal entre 1 e 4 salários-mínimos compram novas moradias com acesso a subsídios na entrada e nos juros para o financiamento das unidades.

A Devedora depende significativamente da disponibilidade de recursos para financiamento dentro das condições do PCVA. A não implementação desse Programa, sua suspensão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

Portanto, a escassez de financiamento pelo programa, o aumento nas taxas de juros, a redução de prazo do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e impactar negativamente os resultados da Devedora.

FATORES DE RISCO

Tanto o financiamento de empreendimentos quanto o dos clientes utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Devedora, podendo, inclusive, o Governo Federal mudar sua designação para atender outras demandas da economia, reduzindo os recursos disponíveis para o setor imobiliário, em especial o de atuação da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A impossibilidade de a Devedora levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios.

O contínuo desenvolvimento das atividades da Devedora demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Devedora poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias, fazendo com que não se gere fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e os repasses da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado.

Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A estratégia de crescimento da Devedora está ancorada em aumento da participação de mercado nas regiões metropolitanas em que a Devedora atua e na expansão para novas regiões metropolitanas. Além disso, as etapas precedentes ao lançamento dos empreendimentos estão sujeitas à dinâmica de cada região. Caso não seja possível implementar a estratégia de crescimento da Devedora dentro do atual modelo de negócios conforme planejado, o negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados adversamente.

FATORES DE RISCO

Dentro do atual modelo de negócios, a Devedora acredita haver concorrência crescente na aquisição de locais adequados para a incorporação imobiliária, e por isso talvez não encontre locais adicionais adequados para a incorporação de novos empreendimentos ou outras oportunidades de expansão satisfatórias.

Há a possibilidade de que a Devedora encontre dificuldades operacionais em novas regiões e, ainda, de as margens de rentabilidade nessas novas localidades serem menores do que o esperado, inviabilizando ou tornando não vantajoso para Devedora a continuidade da expansão.

Além disso, as etapas precedentes ao lançamento dos empreendimentos estão sujeitas à dinâmica de cada região. Alterações inesperadas no formato e no tempo de atendimento de atividades de legalização e registro dos empreendimentos podem impactar o planejamento de lançamentos da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O atual modelo de negócios da Devedora exige escala mínima de operação em cada mercado geográfico de atuação para gerar retorno atrativo aos acionistas.

A Devedora executa suas obras com o uso da tecnologia de formas de alumínio, o que exige formação específica dos empregados da obra. Assim, a necessidade de especialização dos empregados eleva o custo de mobilização e desmobilização de pessoal, o que exige continuidade produtiva para garantir um retorno atrativo aos acionistas. Assim, para que haja competitividade de custos em relação às tecnologias conhecidas de mercado, a Devedora precisa operar em uma escala mínima de produção. Caso esta escala mínima não seja atingida, os resultados da Devedora e sua capacidade de crescimento e de geração de retornos atrativos aos acionistas podem ser adversamente afetados.

Caso a Devedora encontre dificuldade em repassar aos seus clientes o incremento nos custos de construção, as margens de lucro dos empreendimentos poderão ser afetadas negativamente, comprometendo, ainda, os resultados da Devedora. Nesse caso, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora anunciou, em dezembro de 2019, a intenção de desenvolver um novo modelo de negócios complementar ao atual, com a utilização de fábricas no processo produtivo de unidades habitacionais. Investimentos no desenvolvimento do novo modelo de negócios poderão resultar em consumo de caixa, poderão impactar negativamente o resultado da Devedora nos próximos anos e não necessariamente se mostrarão economicamente viáveis

A Devedora pretende executar obras com uma ou mais novas tecnologias que permitam a produção integral ou de componentes de unidades habitacionais em ambiente de fábrica. Essas tecnologias são utilizadas por diversas empresas no mundo, mas ainda são utilizadas de forma incipiente no Brasil. Assim, a Devedora precisará investir recursos para formar equipes e testar tecnologias e produtos, sem ter garantia de que os resultados serão economicamente viáveis nem de que será possível desenvolver um novo modelo de negócios a partir desses investimentos.

Caso a Devedora encontre dificuldade em repassar aos seus clientes o incremento nos custos de construção, as margens de lucro dos empreendimentos poderão ser afetadas negativamente, comprometendo, ainda, os resultados da Devedora. Nesse caso, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Uma vez que a Devedora reconhece a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Devedora de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhecerá débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção dos empreendimentos e à percepção da qualidade dos produtos entregues pela Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade e o compromisso com o prazo de entrega dos empreendimentos imobiliários são fatores importantes para a reputação da Devedora e, conseqüentemente, para as suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

A Devedora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão-de-obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora.

FATORES DE RISCO

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é, e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, ambiental, dentre outras. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais, ver os Itens 4.3 a 4.7 do Formulário de Referência.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental e à Legislação Anticorrupção, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, consequentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As atividades da Devedora estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Devedora e limitar o desenvolvimento de seus negócios ou, de outra forma, afetar adversamente as suas atividades.

As operações da Devedora estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos desenvolvidos ou, ainda, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, existe ainda a possibilidade das leis de zoneamento e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode incorrer em atrasos e modificações no objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Devedora e resultados estimados.

A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, conforme se tornem mais rígidas.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

FATORES DE RISCO

A perda de membros da administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços prestados pela sua administração e nenhum dos administradores da Devedora está vinculado à Devedora por contrato de trabalho de longo prazo ou via obrigação de não concorrência. Ainda, a Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração e acompanhar seu ritmo de crescimento. Assim, a perda de qualquer dos membros da administração da Devedora ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora pode voltar a fazer parte do “Cadastro de Empregadores”, o que pode afetar adversamente a imagem e conseqüentemente os negócios e a situação financeira da Devedora.

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4 publicada em 13 de maio de 2016 (“**Portaria nº 4/16**”). Entretanto, a Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas a de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no Cadastro.

Em 27 de maio de 2016, a liminar antes obtida pela Devedora foi cassada em virtude do Ministro ter considerado a perda do objeto da liminar em razão da publicação da Portaria nº 4/16. A Devedora recorreu desta decisão e a liminar foi restaurada em 30 de junho de 2016.

Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do “Cadastro de Empregadores”, a amplitude da operação da empresa no território brasileiro, e devido ao critério subjetivo por parte do agente fiscalizador, em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo, existe o risco de inclusão neste Cadastro e conseqüente suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que a Devedora permanecer no Cadastro.

Nossa operação possui controle sistemático e diário quanto às condições de trabalho e controle no cumprimento dos direitos trabalhistas, respeitando sempre a legislação vigente.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Devedora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

FATORES DE RISCO

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

em linha com suas estratégias futuras. Como resultado, a Devedora prepara uma análise anual refletindo a imparidade do seu portfólio de terrenos.

Como parte da estratégia da Devedora de focar operações futuras em regiões já testadas, e onde a Devedora acredita que haja um potencial de construção civil com base em oportunidades de mercado, a Devedora pode vender parte do portfólio de terrenos localizados fora destas regiões. De acordo com o momento e precificação da venda, a Devedora pode não obter o mesmo valor pago nos terrenos ou perder com eventual valorização da região.

A depender da avaliação dos terrenos disponíveis para a venda e a depender de seu valor de mercado na região em que se localiza, a Devedora pode ser obrigada a alterar sua provisão para imparidade de terrenos e propriedades para venda, o que pode acabar impactando os resultados da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora utiliza sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos e operar os negócios. Problemas nos sistemas de tecnologia da informação podem afetar adversamente as operações da Devedora.

Os sistemas de informação podem sofrer interrupções ou ter seus dados comprometidos devido a fatores que extrapolam o controle interno da Devedora, tais como desastres naturais, ataques de hackers, problemas de telecomunicações, malwares e outros “vírus”, dentre outros fatores.

Desta forma, os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e nem sempre o monitoramento destas violações ocorre em tempo hábil para contramedida.

Caso os sistemas de informação sejam violados e haja a divulgação não autorizada de informações, a Devedora poderá ficar exposta a demandas judiciais decorrentes de fraudes ou falsidades ideológicas pelo uso não autorizado de dados divulgados, incluindo, mas não se limitando, àquelas previstas na Lei nº 13.709/18 e ao impacto em reputação e imagem.

Além disso, na eventualidade de falhas ou interrupção dos nossos sistemas de tecnologia da informação, podemos inviabilizar as reservas e deixar de processar transações, prejudicando receitas, contabilização financeira, bem como a capacidade de administrar o nosso negócio, de maneira adversa relevante, afetando negativamente nossos resultados operacionais.

FATORES DE RISCO

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora está sujeita ao risco de reavaliação do risco de crédito por parte das agências de rating

A S&P Global Ratings atribuiu a nota de classificação de risco brAAA com perspectiva estável. A nota pode ser impactada pela alteração do rating soberano do Brasil ou piora no desempenho operacional ou queda na nossa geração de caixa.

Mudanças na nota de classificação de risco podem alterar o acesso a crédito e os custos de captação de recursos, tornando o acesso à dívida no mercado de capitais de dívida mais ou menos seletivo.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora investe continuamente na implementação de novas tecnologias e métodos construtivos, o que pode trazer riscos associados ao tempo e custo de execução das obras, assistência técnica e manutenção.

O atual modelo de negócios da Devedora prevê a execução de obras através da tecnologia de forma de alumínio. O constante desenvolvimento de soluções inovadoras com o uso da tecnologia, como por exemplo a produção de torres cada vez mais elevadas, pode resultar em riscos associados ao tempo e custo de execução obras, assistência técnica e manutenção, podendo ensejar passivos futuros que podem vir a afetar adversamente os resultados da Devedora.

Adicionalmente, ainda existem poucos fornecedores, nacionais e internacionais, qualificados para o fornecimento de formas de alumínio. Problemas com estes fornecedores, incluindo atrasos ou falha no fornecimento do material, no médio e longo prazo podem impactar negativamente os negócios e operações da Devedora, por conta de atraso no desenvolvimento de novos projetos, redução no volume de lançamentos e até mesmo atraso para o início da construção de projetos já efetivamente aprovados e lançados.

O desenvolvimento de tecnologias alternativas para produção de unidades habitacionais em ambiente de fábrica, ou offsite construction, também pode acarretar futuramente em produtos que podem trazer riscos associados ao tempo e custo de execução das obras, assistência técnica e manutenção.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

No atual modelo de negócios, as matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados, por danos ambientais causados por seus fornecedores ou por consequências de eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços por empresas contratadas pela Devedora.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Na hipótese de a Devedora vir a ser responsabilizada por todas estas demandas, suas atividades e resultados poderão sofrer um efeito adverso sobre o negócio, os resultados operacionais, a situação financeira e a imagem.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

Além de a Devedora construir diretamente, também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Desse modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados contratados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito negativo em sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular. A escassez de crédito poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora atua no segmento de habitação popular e seus clientes dependem de acesso a financiamento habitacional para adquirir as unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos.

Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário (“SFI”), do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (“FGTS”), a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

A política de precificação e vendas da Devedora permite que parte do valor do imóvel seja recebido após a conclusão do financiamento imobiliário do cliente. Assim, a Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos. Caso ocorra um aumento na taxa de inadimplência das parcelas a serem pagas pelos clientes, os resultados da Devedora poderão ser afetados.

A Devedora tem em sua política de precificação o recebimento de valores a serem pagos a prazo diretamente pelos clientes. No momento do financiamento imobiliário do cliente há a alienação do imóvel para o banco financiador, não restando à Devedora nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. O inadimplemento por parte dos clientes pode afetar adversamente os resultados da Devedora.

A Devedora provisiona uma perda derivada da inadimplência dos clientes com base no comportamento recente dos clientes com parcelas a pagar. Desta forma, mudanças no cenário macroeconômico ou no comportamento dos clientes podem impactar seus resultados.

Após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a cobrança dos valores devidos ou a retomada da propriedade, pela via judicial, está sujeita a um longo processo, com todos os custos a ele associados. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá, o que pode impactar adversamente os resultados da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras.

As condições de vendas da Devedora permitem ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído. Durante o período em que o imóvel permanece em construção, o cliente tem a responsabilidade de efetuar os pagamentos dos juros do financiamento realizado, porém o banco financiador exige coparticipação da Devedora, de forma que, durante o período de obras, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Devedora. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Devedora, sendo a responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O resultado reportado pela Devedora está sujeito ao cancelamento de vendas.

Apesar de os processos de vendas e de repasse serem integrados, a Devedora apura as receitas com base nos contratos firmados diretamente com os clientes, antes da assinatura do contrato de financiamento junto às instituições financeiras. Assim, a Devedora está sujeita ao cancelamento das vendas no período que antecede a assinatura do contrato de financiamento (repasse).

FATORES DE RISCO

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas e diminuir seu lucro.

O crescimento da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de adquirir terrenos a custo razoável. À medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais do segmento econômico ou aumentarem suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do incremento da demanda ou da diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A alteração das condições de mercado pode prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que pode reduzir suas margens de lucro.

Na qualidade de incorporadora, a Devedora deve constantemente localizar e adquirir novos terrenos para respaldar suas operações de incorporação. Existe uma defasagem entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Devedora enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender imóveis incorporados, terrenos não incorporados ou locais adquiridos para incorporação residencial por preços ou margens de lucro previstos ou, ainda, dentro dos prazos previstos.

Em geral, despesas significativas relativas ao desenvolvimento imobiliário, como custos de manutenção, custos de construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência das alterações das condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não incorporados e de locais para incorporação residencial pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) podem ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender imóveis residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as por ela previstas.

Devido a esses fatores, a Devedora pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários. A ocorrência de tais eventos pode afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

FATORES DE RISCO

A Devedora está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Devedora pode ser prejudicado.

A Devedora está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito abaixo. A legislação ambiental aplicável poderá variar de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais do local, bem como os usos anteriores, atuais e futuros dos imóveis. O cumprimento da legislação ambiental pode resultar em atrasos, em custos significativos, bem como na proibição ou restrição do desenvolvimento de projetos. Geralmente, as aquisições de imóveis são condicionadas à obtenção das autorizações e licenças ambientais necessárias antes da conclusão da transação.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões desfavoráveis em inquéritos, autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Ainda, a Devedora e suas controladas são partes em determinados inquéritos (civis e policiais), autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental, que apuram a instalação de empreendimentos e a competente licença ambiental, operação em desacordo com as condicionantes da licença emitida e eventuais danos ambientais causados pelas atividades da Devedora. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Devedora, podendo resultar na suspensão de suas atividades, até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto.

A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora. Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais de cunho ambiental, ver os Itens 4.3 a 4.6 do Formulário de Referência.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Fatores de Risco relacionados à Fatores Macroeconômicos **Conjuntura econômica**

Os negócios da Devedora poderão ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, valorização ou desvalorização de moedas, disponibilidade dos mercados de capital, taxas de gastos do consumidor, disponibilidade de energia e custos (inclusive sobretaxas de combustível) e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer das referidas alterações poderiam prejudicar a demanda de produtos nos mercados doméstico e externo ou o custo e a disponibilidade das matérias-primas que a Devedora necessita, prejudicando, dessa forma, os resultados financeiros da Devedora.

FATORES DE RISCO

As interrupções nos mercados de crédito e em outros mercados financeiros e a deterioração da conjuntura econômica nacional e mundial poderão, entre outras coisas: (i) ter impacto negativo sobre a demanda global por imóveis, o que poderia acarretar a redução de vendas, lucro operacional e fluxos de caixa; (ii) fazer com que os clientes ou consumidores finais deixem de comprar os imóveis da Devedora em favor de produtos mais baratos; (iii) dificultar ou encarecer a obtenção de financiamento para as operações ou investimentos ou refinanciamento da dívida da Devedora no futuro; (iv) fazer com que os credores modifiquem suas políticas de risco de crédito e dificultem ou encareçam a concessão de qualquer renegociação ou disputa de obrigações de natureza técnica ou de outra natureza nos termos dos contratos de dívida, caso a Devedora venha a pleiteá-las no futuro; (v) prejudicar a situação financeira de alguns clientes ou fornecedores da Devedora; e (vi) diminuir o valor dos investimentos da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora

O governo brasileiro exerce e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, fatores tais como: (i) Política monetária e taxas de juros; (ii) Controles cambiais e restrições a remessas internacionais; (iii) Flutuações na taxa de câmbio; (iv) Mudanças fiscais e tributárias; (v) Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro; (vi) Taxas de juros; (vii) Inflação; (viii) Escassez de energia; e (ix) Política fiscal.

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por Devedoras brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da Devedora e seus resultados operacionais.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

FATORES DE RISCO

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de quatro anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição ao presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os da Devedora.

A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora ou sobre a economia brasileira. Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Emissora e a Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, os Investidores poderão encontrar dificuldade em revender os CRI a eles alocados. Ademais, caso as condições financeiras da Devedora sejam afetadas, não se pode garantir que a Devedora honrará com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, o retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, o retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade cambial

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

FATORES DE RISCO

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, ao retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Emissora e a Devedora. Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, ao retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

Qualquer um desses fatores pode afetar negativamente o preço de mercado dos títulos mobiliários e tornar mais difícil acessar os mercados de capitais e o financiamento de operações no futuro em termos aceitáveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia e em relação a Israel e o grupo sunita Hamas

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fósseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá 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, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação dos valores mobiliários emitidos pela e/ou lastreados em títulos de emissão da Devedora

Surto de doenças que afetam o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio - MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave - SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global e local, nas indústrias mundiais e locais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Devedora e nas ações de sua emissão.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais ou locais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Devedora no âmbito da Oferta acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes no Formulário de Referência da Devedora com as demonstrações financeiras por ela publicada

No âmbito desta Oferta, não será emitida manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes no Formulário de Referência da Devedora com as demonstrações financeiras por ela publicada. Conseqüentemente, os Auditores Independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Devedora constantes do respectivo Formulário de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Devedora constantes do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos Auditores Independentes da Devedora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação (“**Garantia Firme**”) com relação ao valor correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) pelo Coordenador Líder. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14.1 do Prospecto, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 do Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

FATORES DE RISCO

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais condições precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida condição precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Prospecto, e a Emissora, a Devedora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. do Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

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

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **sendo certo que nesta data tais requisitos não se encontram cumpridos e, portanto, os CRI não podem ser negociados entre o público geral. Assim, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.** Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso a Garantia Firme seja exercida pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder poderá revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

FATORES DE RISCO

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada nos casos de (i) declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo; (iii) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI das Debêntures da Primeira Série; (iv) Resgate Antecipado Taxa Substitutiva IPCA das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Quarta Série; (v) adesão dos Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e (vi) Resgate Antecipado, observado o disposto no item 10.9 do Prospecto. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do Titular do CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração da Devedora e dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Direitos Creditórios Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Direitos Creditórios Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora. Os riscos a que a Devedora esteja sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a formação da taxa de Remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A taxa aplicável à Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos das Seções 5.1 e 8.5 abaixo, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observado na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter o investimento nesses CRI até o vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes no Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora

Considerando que os Auditores Independentes da Emissora não verificaram a consistência das informações financeiras referentes à Emissora constantes do Prospecto, tais informações podem ser divergentes das informações constantes das respectivas demonstrações/informações financeiras auditadas ou revisadas pelos Auditores Independentes da Emissora. Conseqüentemente, as demonstrações/informações financeiras da Emissora, para os períodos em referência, constantes do Prospecto, cuja consistência não foi verificada, podem conter imprecisões, que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e da Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora podem conter imprecisões, de forma que, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

O Agente de Liquidação, o Escriturador e o Coordenador Líder da Oferta são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

O Banco Liquidante, o Escriturador e o Coordenador Líder da Oferta são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha no repasse desses valores pela Emissora aos Titulares de CRI, ou mesmo a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento ou repasse destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) por votos favoráveis de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação mais 1 (uma); e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. 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 decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora e à Devedora para além dos que constam do Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35

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

O parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, em consonância com o previsto no Termo de Securitização, estabelece que *"Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"* mas, como a referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não é possível garantir que as Debêntures, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do Poder Judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (ii) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("**Investimentos Permitidos**"). Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

FATORES DE RISCO

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da originação e formalização dos Direitos Creditórios

O lastro dos CRI é composto pelos Direitos Creditórios decorrentes das Debêntures, que devem atender determinados critérios legais, regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão (Escritura de Emissão), de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro na junta comercial competente, conforme aplicável), inclusive, sem limitação, das Debêntures e de sua subscrição pela Emissora, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Direitos Creditórios, caso necessária, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Direitos Creditórios e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição da Escritura de Emissão e das Debêntures e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Direitos Creditórios, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios

A Securitizadora contratou o Custodiante, que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários. Não há como assegurar que o Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

FATORES DE RISCO

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série

A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP”. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada e não ser considerada válida como fator de Remuneração dos CRI da Primeira Série, ou ainda, que a Remuneração dos CRI da Primeira Série deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando a referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual a taxa da Remuneração dos CRI da Primeira Série, bem como limitar a aplicação de fator juros limitados a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Decisões judiciais, resoluções da CVM e do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O objeto da companhia Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte dos devedores poderá fazer com que a Emissora tenha sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores reduzida.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas que não tenha dado causa.

Na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

FATORES DE RISCO

Em última instância, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último, caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Descasamento do IPCA utilizado para a Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Quarta Série e o IPCA divulgado no efetivo mês de atualização

A Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Quarta Série será realizada mensalmente com base na variação do IPCA calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde (i) a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Quarta Série, (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive); ou (ii) a Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Quarta Série (exclusive), conforme o caso. Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA, conforme fórmula prevista no Termo de Securitização. O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Quarta Série poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Quarta Série, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI da Segunda Série e dos CRI da Quarta Série.

FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado à tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRPF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Titulares de CRI

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Titulares de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar pernas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada ou a não realização dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de formalização

O lastro dos CRI é composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

Risco referente à ausência de análise prévia da CVM e de entidade autorreguladora

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito de registro automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, esta poderá solicitar modificações na Oferta, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta ou modificar seus termos e condições, afetando adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autorreguladora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de resgate antecipado dos CRI da Primeira Série na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora, a Securitizadora e os Titulares de CRI da Primeira Série, quando da divulgação posterior da taxa/índice de Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias úteis, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI da Primeira Série, de comum acordo com a Emissora e a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da Primeira Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Securitizadora, a Devedora e os Titulares dos CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Securitizadora, no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série nesta situação será a última Taxa DI disponível.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI da Primeira Série, na hipótese descrita acima, os Titulares dos CRI da Primeira Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI da Primeira Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI da Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

Risco de resgate antecipado dos CRI Segunda e Quarta Série na hipótese de indisponibilidade do IPCA

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGP-M; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, o Agente Fiduciário ou a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda e Quarta Série, as quais terão como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da Segunda e Quarta Série, de comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI da Segunda e Quarta Série. A referida Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda e Quarta Série deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até as deliberações da Taxa Substitutiva IPCA serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização relativas aos CRI da Segunda e Quarta Série, conforme o caso, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI da Segunda e Quarta Série quando da divulgação posterior da taxa/índice atualização que seria aplicável.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda e Quarta Série, conforme o caso, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda e Quarta Série, conforme o caso, não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da Segunda e Quarta Série.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI da Segunda e Quarta Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda e Quarta Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda e Quarta Série pela Emissora, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Segunda e Quarta Série pela Securitizadora, no prazo de (i) 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda e Quarta Série, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização relativas aos CRI da Segunda e Quarta Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI da Segunda e Quarta Série na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI da Segunda e Quarta Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI da Segunda e Quarta Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI da Segunda e Quarta Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

FATORES DE RISCO

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Ausência de coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures 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 Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelo Coordenador Líder e pela Devedora, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(iii)** alteração no IPCA e/ou Taxa DI, observado, contudo **(1)** que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma Série em uma mesma Data de Integralização, e **(2)** que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento do Coordenador Líder na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160. Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora 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. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

FATORES DE RISCO

O recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI

A securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1957. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e direitos creditórios que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta, as Debêntures e/ou os CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

FATORES DE RISCO

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias

Durante a vigência dos CRI, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Direitos Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. A falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e afetar de forma negativa a sua situação econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento, inclusive dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, os Titulares dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor