

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Brasil**  
**Terrenos**

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

**Brasil Terrenos Holding S.A.**

No montante total de, inicialmente,

**R\$ 700.000.000,00**

(setecentos milhões de reais)

*Classificação de Risco Preliminar da Emissão: 'brAA+', atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda, em 24 de julho de 2025*

Coordenador Líder



Coordenadores



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer



Este material (“**Material Publicitário**”) foi preparado pela **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.** (“**Coordenador Líder**”), pelo **ABC Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** (“**ABC**”), pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** (“**Bradesco BBI**”) e pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.** (“**Itaú BBA**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, o ABC e o Bradesco BBI, os “**Coordenadores**”, no âmbito da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da Virgo Companhia de Securitização (“**Emissora**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), com lastro em cédulas de crédito imobiliário representativas de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, para colocação privada da 7ª (sétima) emissão da **Brasil Terrenos Holding S.A.** (“**Notas Comerciais**” e “**Devedora**”, respectivamente).

A Oferta será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na forma da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2023, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**”), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“**Resolução CMN 5.118**”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) e seu registro perante a CVM será obtido de forma automática.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) (assim como sua versão definitiva, quando disponível), em especial a seção “**Fatores de Risco**”, antes de decidir investir nos CRI, bem como na leitura da lâmina da Oferta (“**Lâmina**”). Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, 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, dos Avalistas e dos CRI.

Esta Oferta é destinada a investidores qualificados. O investidor deverá realizar minuciosa avaliação de sua estrutura da Oferta, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, os riscos de inadimplemento, 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 da Lâmina da Oferta.

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Avalistas sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, 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 (assim como sua versão definitiva, quando disponível), são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.**

O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), poderá ser obtida junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM e à B3.

**ESTE MATERIAL TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E PUBLICITÁRIO. PARA UMA DESCRIÇÃO MAIS DETALHADA DA OFERTA E DOS RISCOS ENVOLVIDOS, LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DISPONÍVEL NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES:**

**Emissora:** [www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste website, no final da página à esquerda, clicar em “Regulatório”, selecionar “Emissões” e em seguida localizar o documento desejado).

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Brasil Terrenos - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

**ABC:** <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website pesquisar por “CRI Burity - 290ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e então, localizar o documento desejado)

**Bradesco BBI:** <https://bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste website, clicar em “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Brasil Terrenos 2025 - 290ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização” e depois selecionar o documento desejado).

**Itaú BBA:** <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website clicar em “Burity”, localizar o ano “2025”, verificar a oferta “290ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e então, localizar o documento desejado)

**CVM/B3 (Fundos NET):** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRIO61” ou “BRIMWLCRIO79” ou “BRIMWLCRIO87”, sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) e 3ª (terceira), respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTA MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer



Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**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, <https://www.gov.br/cvm>, (neste website, na seção “Principais Consultas” selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)” e, na página seguinte clicar “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “Informações da Securitizadora” e na aba “Securitizadora” buscar “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”. Em seguida, no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e preencher no campo “Período de Entrega de:” a data requerida, e preencher no campo “Período de Entrega Até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download.

O agente fiduciário e representante dos titulares de CRI no âmbito da Emissão será a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”)**. Os potenciais investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (11) 3030-7177. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme indicado no fator de risco “Risco relativo ao Agente Fiduciário atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora” do Prospecto Preliminar.

Este Material Publicitário ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. 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. 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. Ao receber este Material Publicitário e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (a) é Investidor Qualificado; e (b) 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 (1) méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários; (2) a Emissora, a Devedora, os Avalistas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira; (3) a Oferta e os CRI; e (4) sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento. 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 Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este Material Publicitário 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, dos Avalistas e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

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

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. A negociação dos CRI com o público investidor em geral fica vedada, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

**ESTA APRESENTAÇÃO TRATA-SE DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO. LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO PRELIMINAR, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. O PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DOS RISCOS A ELA INERENTES.**

**O INVESTIMENTO NOS CRI NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE: (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO OU QUE NÃO TENHAM ACESSO A CONSULTORIA ESPECIALIZADA; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS CRI A SEREM ADQUIRIDAS, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER O RISCO DE CRÉDITO DE EMPRESA DO SETOR PRIVADO E/OU DOS SETORES EM QUE A DEVEDORA ATUA.**

**O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.**

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto.

**Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Loteamento” e “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívidas”\***

*\*Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTA MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

# AGENDA

**1** | Panorama Geral de Mercado

**2** | Visão Geral da Brasil Terrenos

**3** | Modelo de Negócios

**4** | Destaques Financeiros

**5** | Destaques Operacionais

**6** | Termos e Condições da Oferta

**7** | Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



## 01 Panorama Geral de Mercado

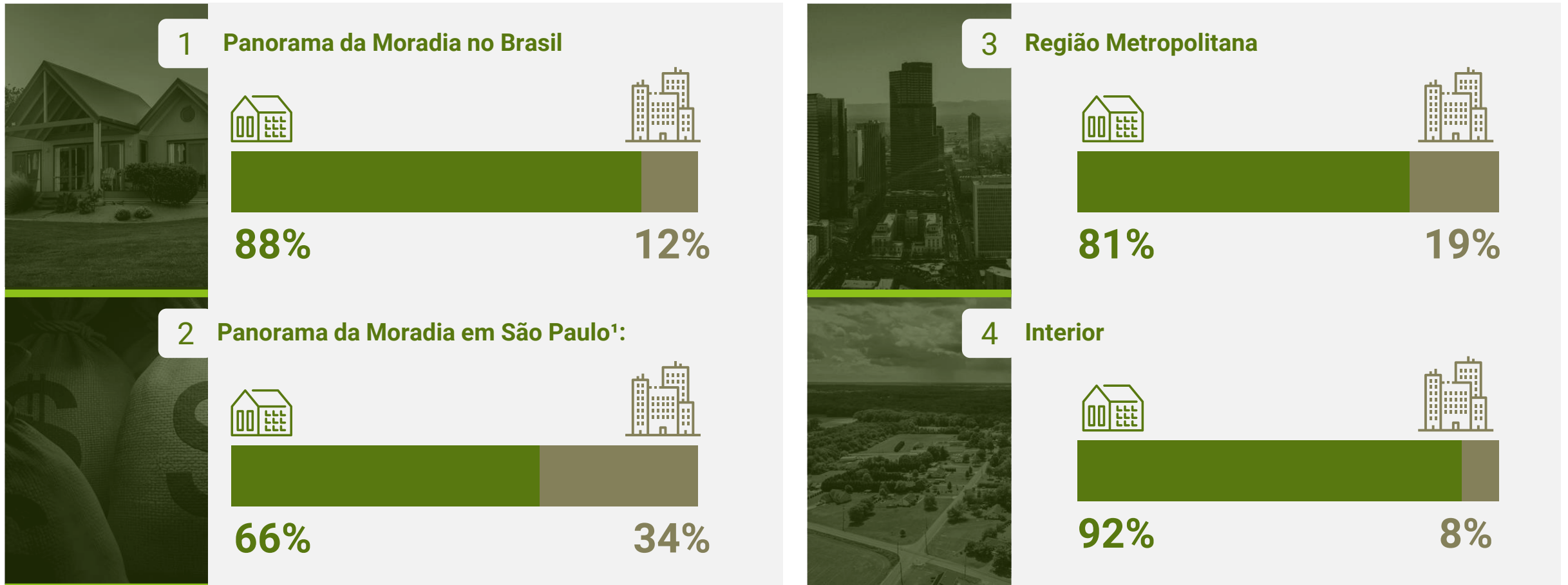
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Horizontalidade Marcante no Mercado Brasileiro

Predominância de casas ante apartamentos no mercado imobiliário brasileiro, sobretudo nas regiões e nas faixas de renda de atuação da Brasil Terrenos.



Fontes: Datafolha; QuintoAndar; Censo 2022 – [www.g1.globo.com](http://www.g1.globo.com)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Diferenças entre loteamento aberto, condomínio fechado e vertical



### LOTEAMENTO ABERTO

Paisagismo  
Água e Esgoto  
Iluminação Pública  
Ruas Pavimentadas

Sem cercamento  
Sem condomínio mensal  
Menor custo de carregamento do estoque



### CONDOMÍNIO FECHADO

Paisagismo  
Água e Esgoto  
Iluminação Pública  
Ruas Pavimentadas

Cercamento com muros e portaria  
Possui custo condominial  
Custo de carregamento elevado



### CONSTRUÇÃO VERTICAL

Paisagismo  
Água e Esgoto  
Iluminação Pública  
Ruas Pavimentadas

Distrato impacta no caixa  
Necessidade de credor no desligamento  
Maior custo % de permuta do Terreno/VGV

## PRINCIPAIS SEMELHANÇAS

## PRINCIPAIS DIFERENÇAS



## 02 Visão Geral da Brasil Terrenos

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Brasil Terrenos: Líder no Mercado Brasileiro de Loteamento



**R\$ 1.246 mi**

Lucro Líquido 2024

**78,9%**

Margem Bruta 2024

**64,0%**

Margem Líquida 2024

**R\$ 4,0 bi**

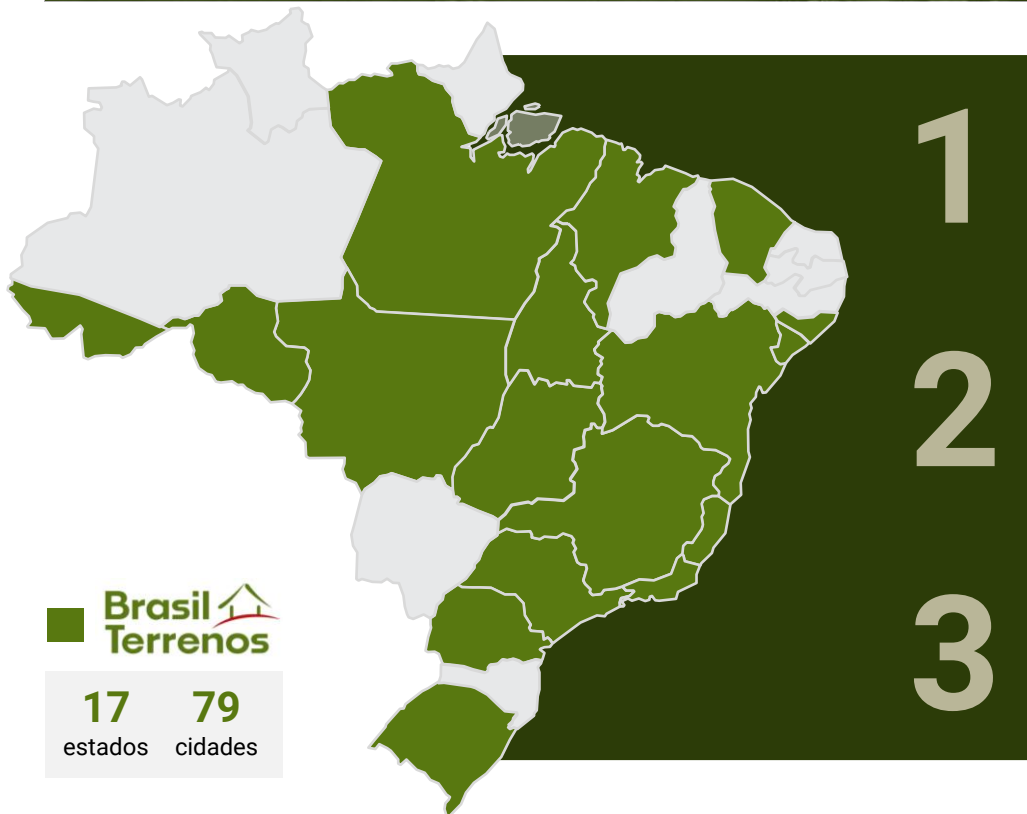
Patrimônio Líquido 2024

**0,1x**

Alavancagem 2024<sup>(1)</sup>

**AA+**

Rating pela S&P Brasil (jul/2025)



### PRESENÇA EM TODAS AS REGIÕES DO BRASIL

**17**

estados

**79**

cidades

**+20**

anos de atuação

**+180mil**

terrenos lançados

### OPERAÇÃO VERTICALIZADA E ESCALÁVEL



Controle em todas as etapas do projeto



Parceria com empreendedores locais



**+700** maquinários próprios



**+30** escritórios regionais

### PREVISIBILIDADE DE RECEITA POR CONTA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



**+RS 6 bilhões<sup>2</sup>** de carteira de recebíveis (1T25)



**2,11%** de inadimplência<sup>3</sup> (1T25)



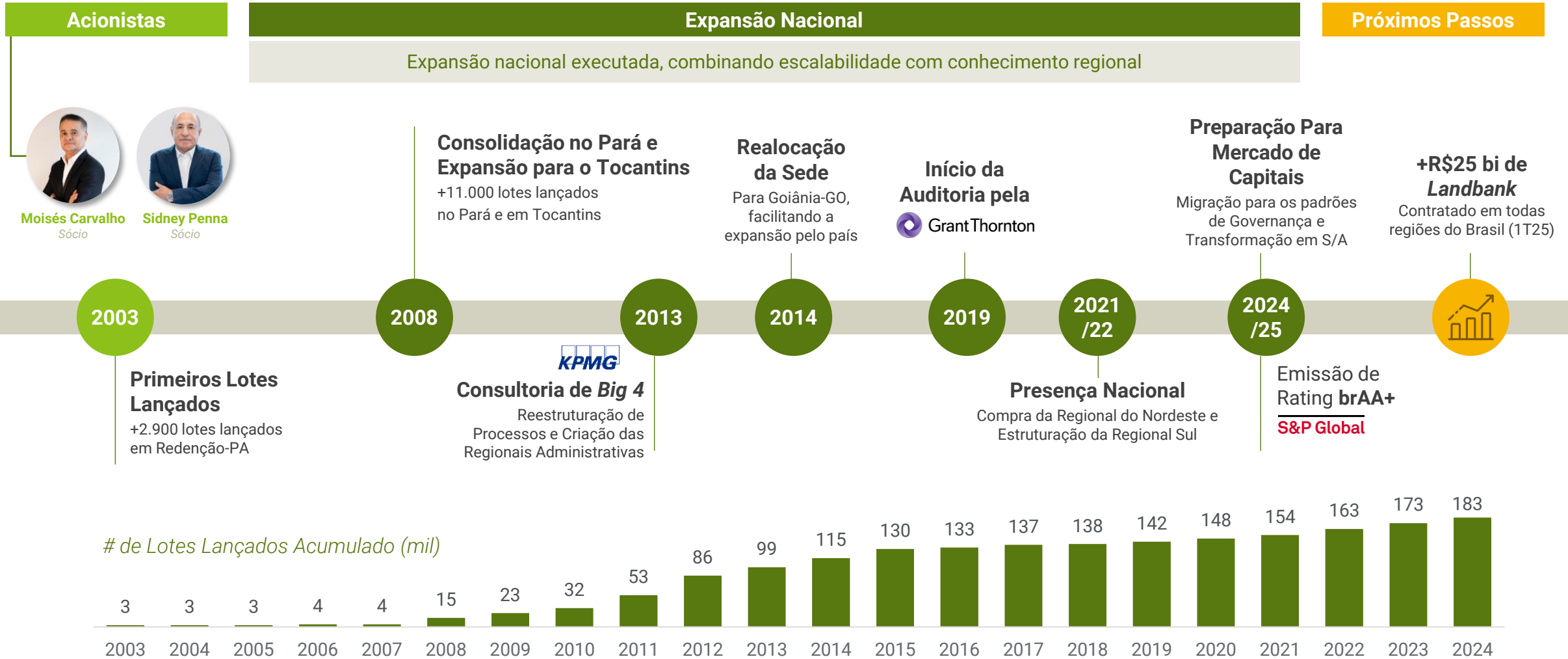
Gestão interna de 100% da carteira de recebíveis

Fonte: Informações da Companhia; Notas: (1) Dívida Líquida/Patrimônio Líquido; (2) Saldo de Recebíveis sem considerar os juros contratuais; (3) Sobre o saldo devedor de recebíveis.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Sólido Histórico no Segmento de Loteamento



Fonte: Informações da Companhia

10

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



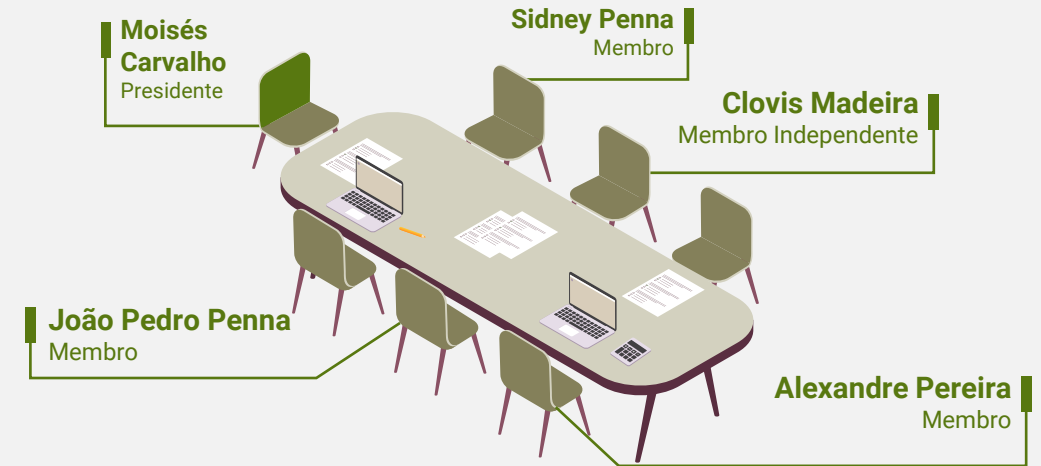
## Estrutura Societária e Conselho de Administração

A Brasil Terrenos é controlada igualmente por duas empresas e conta com um conselho de administração formado por 5 membros.

### Estrutura Societária



### Conselho de Administração



### Governança & Comitês



20% de Membros Independentes



Estatuto social refletindo as regras do Novo Mercado

Fonte: Informações da Companhia.

11

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Presença em todas as regiões do país

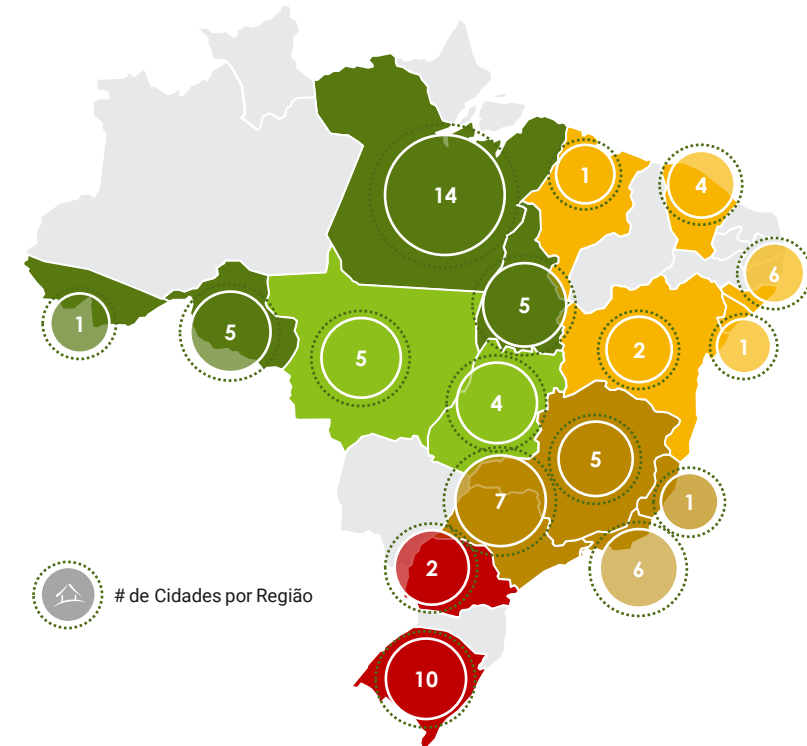
Os loteamentos da Brasil Terrenos estão presentes em 79 cidades de 17 estados.



### SUBDIVISÕES REGIONAIS

Norte	Nordeste	Sul	Sudeste	Centro- Oeste		
<p><b>ACRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rio Branco</li> </ul> <p><b>PARÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Altamira</li> <li>Canaã dos Carajás</li> <li>Eldorado dos Carajás</li> <li>Itaituba</li> <li>Marabá</li> <li>Ourilândia do Norte</li> <li>Paragominas</li> <li>Parauapebas</li> <li>Redenção</li> <li>Santana do Araguaia</li> <li>Santarém</li> <li>Tucumã</li> <li>Tucuruí</li> <li>Xinguara</li> </ul>	<p><b>RONDÔNIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ariquemes</li> <li>Cacoal</li> <li>Ji-Paraná</li> <li>Porto Velho</li> <li>Rolim de Moura</li> </ul> <p><b>TOCANTINS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Araguaína</li> <li>Gurupi</li> <li>Luzimangues</li> <li>Palmas</li> <li>Porto Nacional</li> </ul>	<p><b>ALAGOAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arapirca</li> <li>Maceió</li> <li>Marechal Deodoro</li> <li>Penedo</li> <li>Rio Largo</li> <li>São Miguel dos Campos</li> </ul> <p><b>BAHIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alagoinhas</li> <li>Barreiras</li> </ul> <p><b>CEARÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Crato</li> <li>Itapipoca</li> <li>São Gonçalo do Amarante</li> <li>Tauá</li> </ul> <p><b>MARANHÃO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balsas</li> </ul> <p><b>SERGIPE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Barra dos Coqueiros</li> </ul>	<p><b>PARANÁ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Guarapuava</li> <li>Vitorino</li> </ul> <p><b>RIO GRANDE DO SUL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cachoeira do Sul</li> <li>Canela</li> <li>Caxias do Sul</li> <li>Guaíba</li> <li>Pelotas</li> <li>Porto Alegre</li> <li>Rio Grande</li> <li>Santa Cruz do Sul</li> <li>São Leopoldo</li> <li>Viamão</li> </ul>	<p><b>ESPÍRITO SANTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Colatina</li> </ul> <p><b>MINAS GERAIS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Montes Claros</li> <li>Nova Serrana</li> <li>Poços de Caldas</li> <li>Uberaba</li> <li>Vespasiano</li> </ul> <p><b>RIO DE JANEIRO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arraial do Cabo</li> <li>Duque de Caxias</li> <li>Itaboraí</li> <li>Itatiaia</li> <li>Macaé</li> <li>Rio de Janeiro</li> </ul>	<p><b>SÃO PAULO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Álvares Machado</li> <li>Avaré</li> <li>Caçapava</li> <li>Itapetininga</li> <li>Lorena</li> <li>Presidente Prudente</li> <li>Sertãozinho</li> </ul>	<p><b>GOIÁS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bela Vista de Goiás</li> <li>Goiânia</li> <li>Porangatu</li> <li>Rio Verde</li> </ul> <p><b>MATO GROSSO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alta Floresta</li> <li>Cáceres</li> <li>Cuiabá</li> <li>Tangará da Serra</li> <li>Várzea Grande</li> </ul>

### Presença Geográfica



# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Presença em todas as regiões do país

A Brasil Terrenos possui escritórios em diferentes regiões, com o objetivo de estar mais próxima dos clientes e atuar de forma alinhada às necessidades do mercado local.



Fonte: Documentos da Companhia.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Landbank contratado de +R\$25bi em todas regiões do Brasil

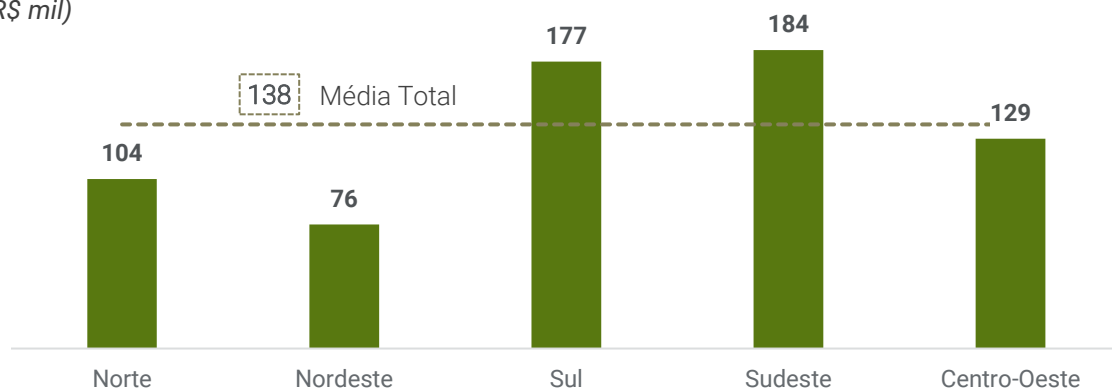


Landbank estrategicamente posicionado para atender a demanda do mercado conforme velocidade de absorção de novos empreendimentos.

Região	Cidades	Quantidade de Terrenos <sup>1</sup>	Preço Médio de Venda <sup>1</sup> (R\$ mil)	VGV Contratado <sup>1</sup> (R\$ milhões)	VGV Participação Brasil Terrenos (R\$ milhões)
Norte	25	52.707	104	5.506	3.428
Nordeste	14	28.302	76	2.161	1.628
Sul	12	34.321	177	6.067	3.197
Sudeste	19	51.183	184	9.408	5.064
Centro-Oeste	9	17.997	129	2.326	1.644
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>184.510</b>	<b>138</b>	<b>25.467</b>	<b>14.960 (59%)</b>

### Preço Médio de Venda<sup>1</sup> por Região

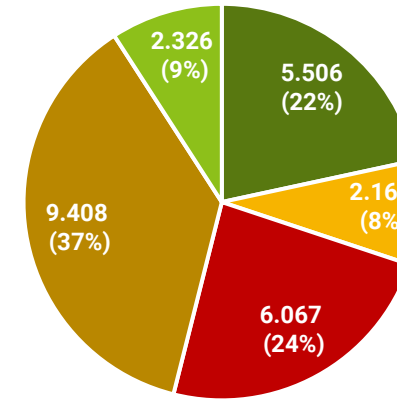
(R\$ mil)



### VGV Contratado<sup>1</sup> por Região

(R\$ milhões; %)

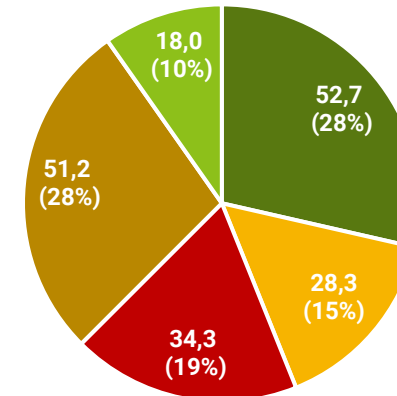
- Norte
- Nordeste
- Sul
- Sudeste
- Centro-Oeste



### Quantidade de Terrenos<sup>1</sup> por Região

(R\$ mil; %)

- Norte
- Nordeste
- Sul
- Sudeste
- Centro-Oeste



Fonte: Informações da Companhia na data base de maio de 2025.

Notas: <sup>1</sup> Valores estimados

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Casos Selecionados

**1** Parauapebas - PA  
15 loteamentos lançados na região

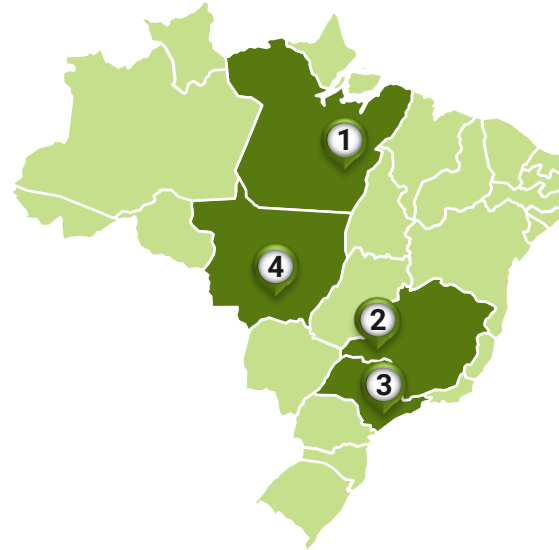


Lotes Lançados  
**28.931**

**3** Presidente Prudente - SP  
4 loteamentos lançados na região



Lotes Lançados  
**3.948**



**2** Uberaba - MG  
3 loteamentos lançados na região



Lotes Lançados  
**3.708**

**4** Rio Largo - AL  
2 loteamentos lançados na região



Lotes Lançados  
**6.136**

A **Brasil Terrenos** constrói não apenas os lotes, mas toda a infraestrutura do bairro, do saneamento à eletricidade.



Pavimentação



Paisagismo



Rede de  
Água



Rede  
Elétrica



Iluminação  
Pública



Rede de  
Esgoto

Fonte: Documentos da Companhia.

15

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO


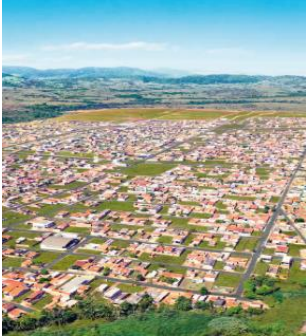


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Parauapebas: Modelo escalável de desenvolvimento de mercados locais



VGV agregado dos lotes aumentou em R\$ 1,66 bilhões entre 2008 e 2022.

### PARAUAPEBAS (PA)

	Residencial Cidade Jardim I, II e III	Residencial Cidade Jardim IV	Residencial Cidade Jardim V, VI e VIII	Residencial Jardim Ipiranga, Jardim Tropical e Cidade Jardim IX e X	Residencial Cidade Jardim VII e XI	Residencial Serra Grande I
						
	2008	2009	2010	2012	2013	2022
Área Vendável	1.490.715 m <sup>2</sup>	565.207 m <sup>2</sup>	1.067.924 m <sup>2</sup>	2.141.031 m <sup>2</sup>	967.649 m <sup>2</sup>	577.700 m <sup>2</sup>
Total de Unidades	5.416	2.647	4.408	9.853	3.977	2.630
Unidades Vendidas%	99,1%	99,5%	96,6%	99,3%	95,9%	71,3%
VGV Agregado (R\$ mi)	551	730	1.304	1.766	1.957	2.207

Fonte: Documentos da Companhia. Data-base: 31/03/2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



## 03 Modelo de Negócios

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



## Modelo de Negócios Verticalizado

Operação verticalizada e integrada desde a prospecção de terrenos até o pós vendas.

### Modelo de Negócios



### Operação Verticalizada



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Modelo de Parceria que proporciona capilaridade regional



A parceria com o empreendedor local contribui para agilizar o processo de aprovação dos projetos sem o custo de carregio.



Brasil Terrenos

Expertise Nacional, Equipe de Vendas e Marketing, Maquinário e Excelência Operacional



Terrenos, Relacionamento e Networking Local



Diretor Regional (Sócio)



Empreendedor Local (Terrenista)

Prospecção

Aprovação & Início da Construção

Vendas

Fim da Construção

1

Empreendedor local busca garantir maior celeridade no processo de aprovação dos projetos

2

30% do Desenvolvimento do Projeto

Desembolso



3



Aporte + Desembolso



4

Aporte

Gestão da Venda Parcelada

Fonte: Documentos da Companhia.

19

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Construção com equipamentos próprios



Maquinário próprio em todas as regiões



Alta previsibilidade de custos



Forte controle do andamento das obras



Fonte: Documentos da Companhia.

20

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Implementação de Ferramentas Tecnológicas para Otimização de Processos



Soluções tecnológicas aumentam vendas, satisfação de clientes e fortalecem os controles internos da companhia.

### Sistema Interno de Monitoramento

**Automatizações no monitoramento** facilitam o acompanhamento dos empreendimentos e a interface entre comprador e corretor.



**Otimização de processos** internos e **ganhos de eficiência** com tecnologia proprietária



**Visibilidade global** dos dados e monitoramento do desempenho de vendas



**Identificação de tendências** e auxílio na tomada de decisões

### Ferramenta de BI e Inteligência Artificial

Sistema permite **monitoramento completo e em diferentes níveis** de granularidade de etapa essencial do negócio da Companhia



**Acompanhamento detalhado da performance de vendas** por regional, empreendimento, período e vendedor



Visibilidade de **indicadores de cancelamento, ticket médio e valor de vendas, permitindo melhor controle operacional**



**Avaliação objetiva de desempenho e atingimento de metas** do time de corretores

### ChatBot Brasil Terrenos

Atendimento **garantido, rápido e disponível 24h** por dia, agilizando atividades operacionais básicas da companhia



**Envio de Boletos e Extratos** de Forma Segura e com **Baixo Tempo de Resposta**



Encaminhamento para **Atendentes da Própria Cidade** do Cliente



**Integração com Inteligência Artificial** para Permitir um Atendimento **Mais Conversacional e Menos Robotizado**



**Brasil**  
**Terrenos**

## 04 Destques Financeiros

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

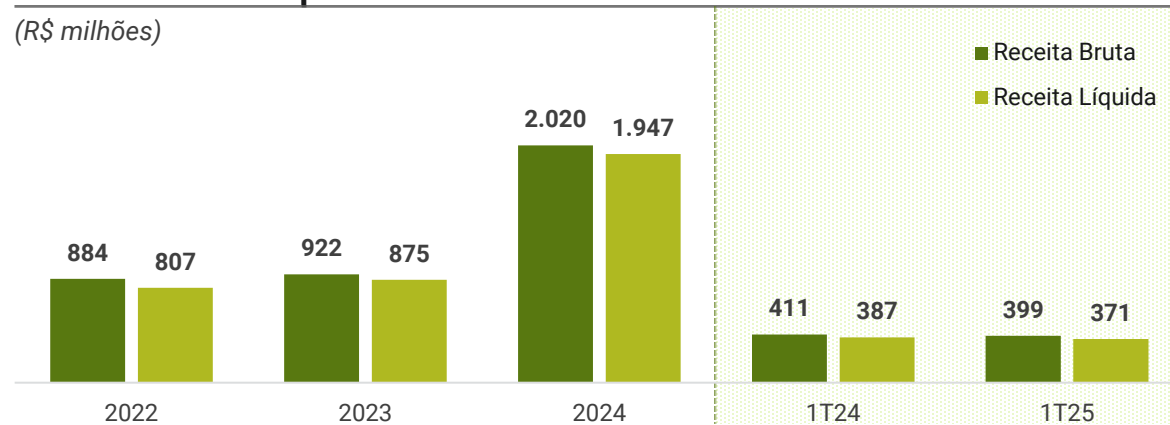


## Destaques Financeiros

A Brasil Terrenos obteve um Lucro Líquido de R\$1,2 bilhões e uma Margem Bruta de 79% em 2024.

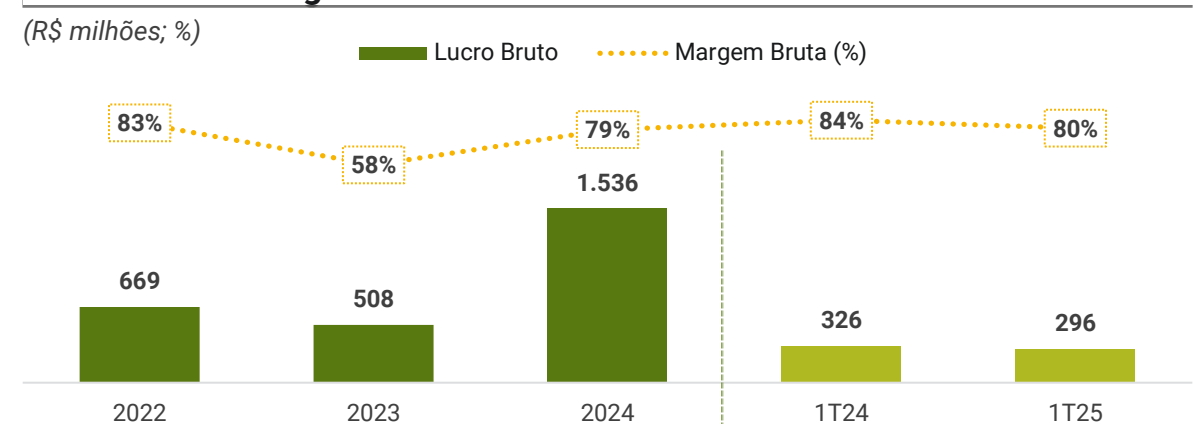
### Receita Bruta e Líquida

(R\$ milhões)



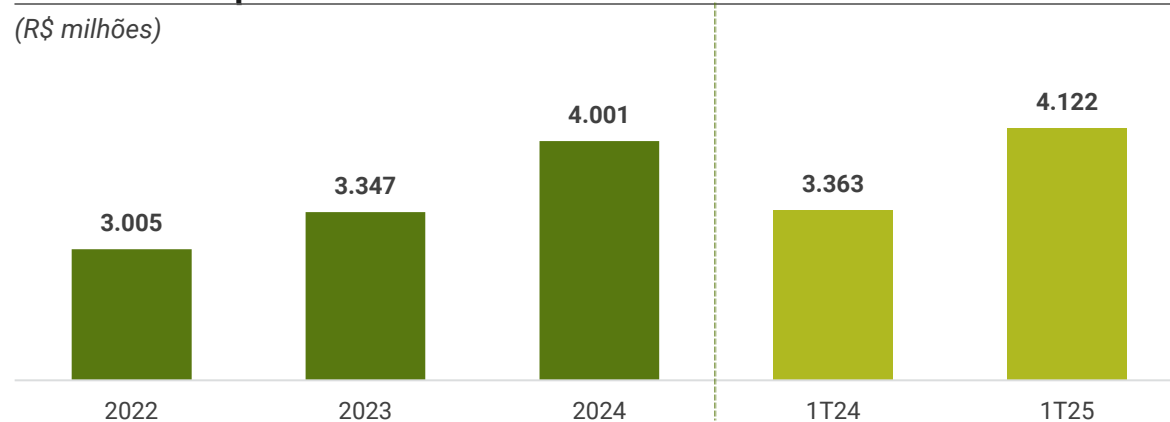
### Lucro Bruto e Margem Bruta

(R\$ milhões; %)



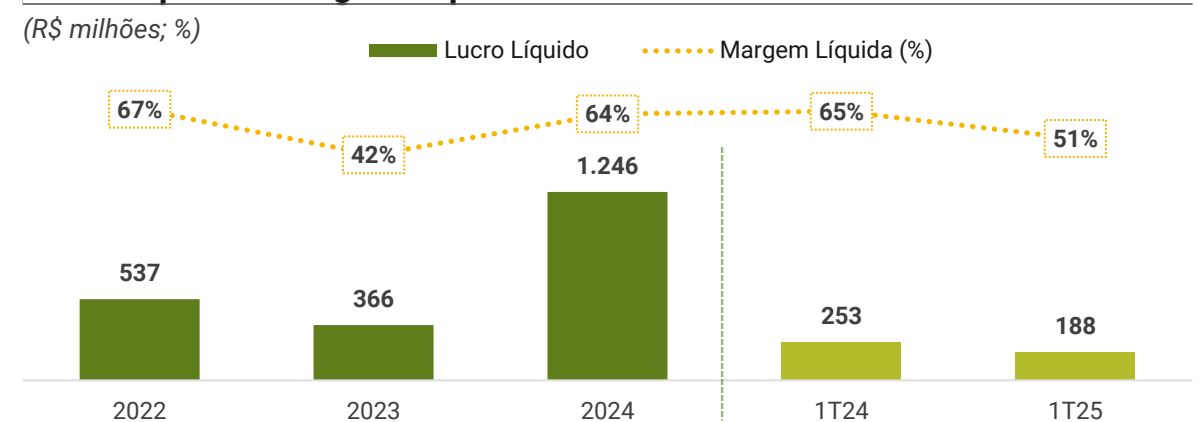
### Patrimônio Líquido

(R\$ milhões)



### Lucro Líquido e Margem Líquida

(R\$ milhões; %)



Fonte: Grant Thornton; Brasil Terrenos Holding S.A. - Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente entre 31 de Dezembro de 2021 a 31 de março de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

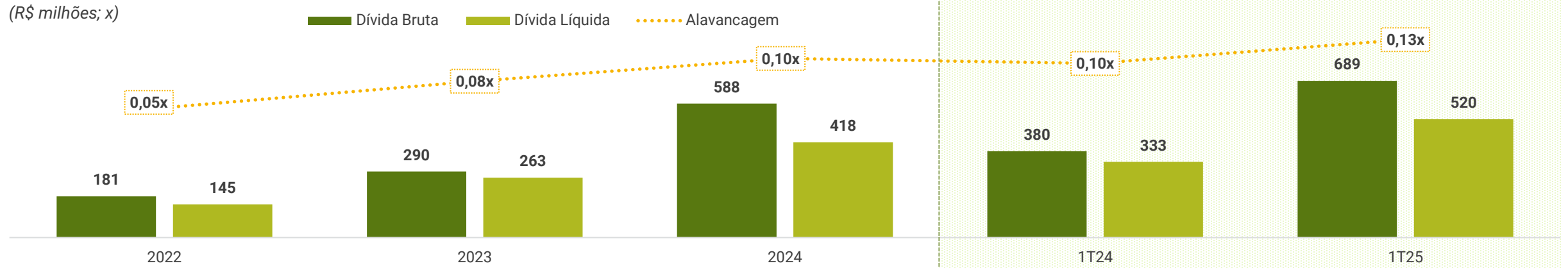
# MATERIAL PUBLICITÁRIO



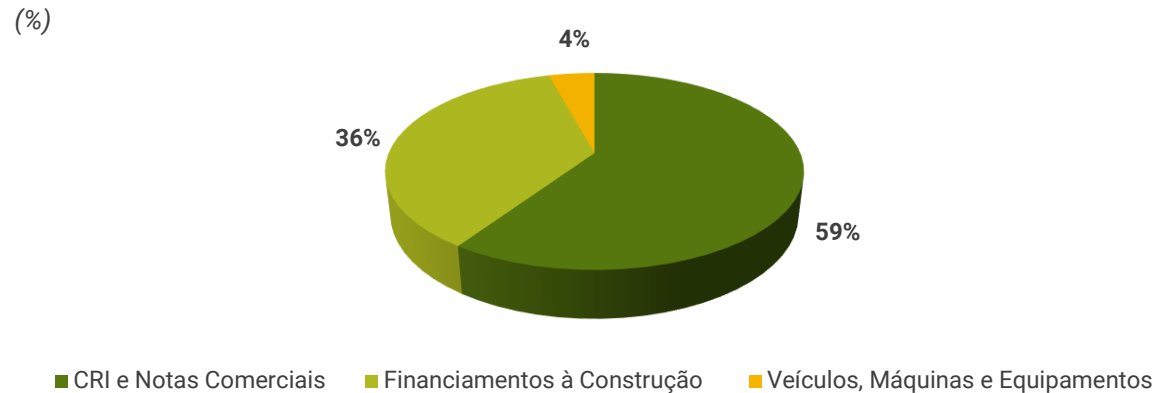
## Endividamento

A Companhia apresenta baixa alavancagem, com emissões de CRI e Notas Comerciais refletindo o crescimento recente da dívida.

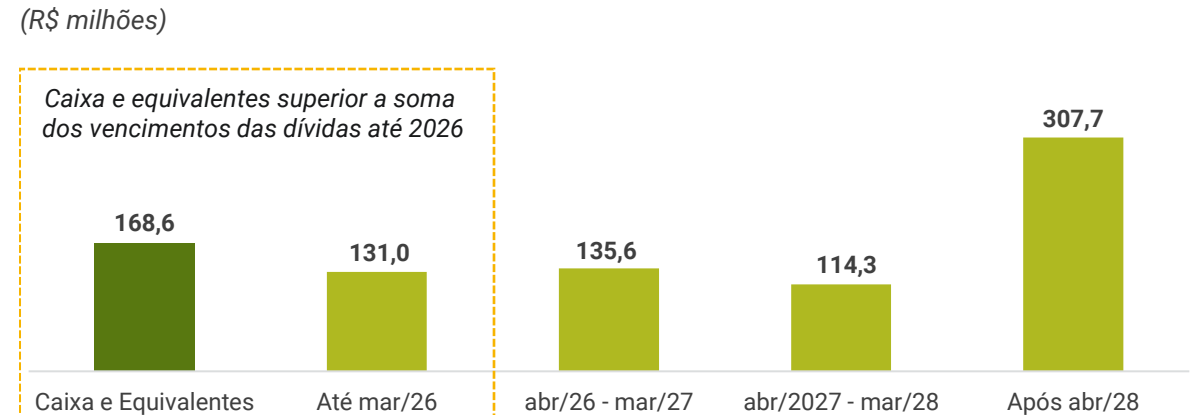
### Endividamento e Alavancagem (Dív. Líquida / Patrimônio Líquido)



### Perfil do Endividamento (1T25)



### Caixa e Cronograma de Amortização (1T25)



Fonte: Grant Thornton; Brasil Terrenos Holding S.A. - Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente entre 31 de Dezembro de 2021 a 31 de março de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



## 05 Destques Operacionais

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

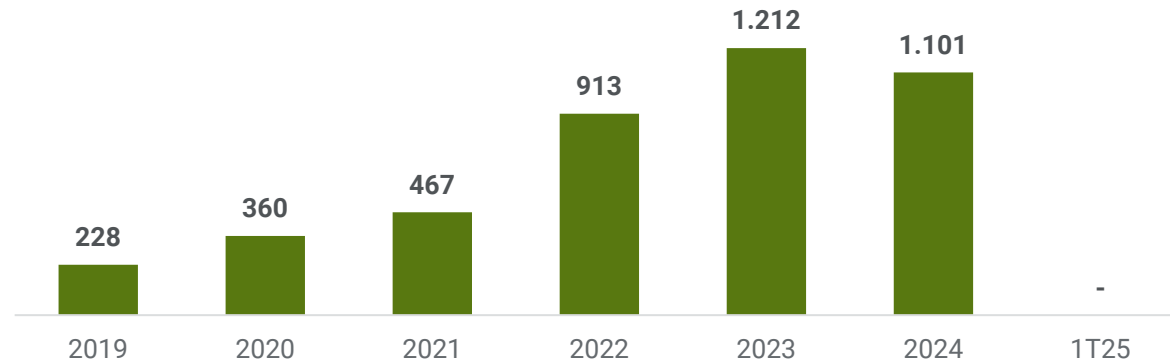


## Destaques Operacionais

A Companhia apresentou um crescimento consistente das vendas líquidas e manutenção do estoque em patamares estáveis.

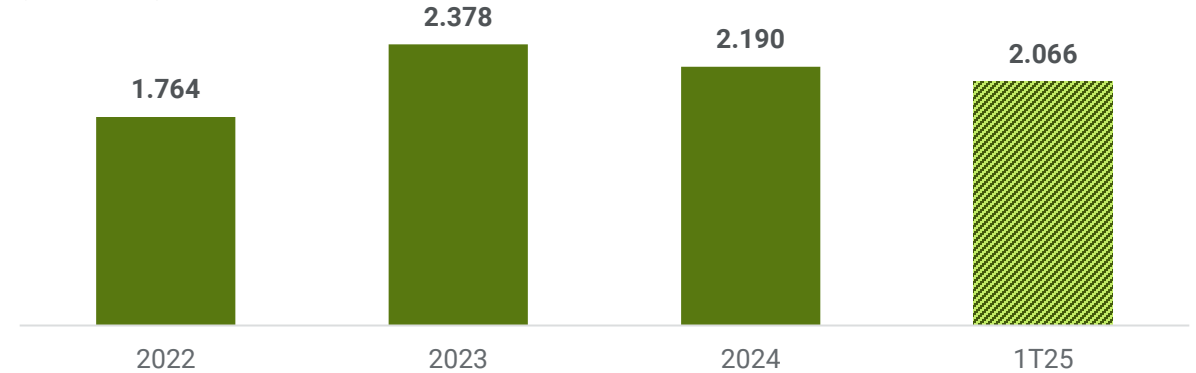
### VGV Lançamentos

(R\$ milhões)



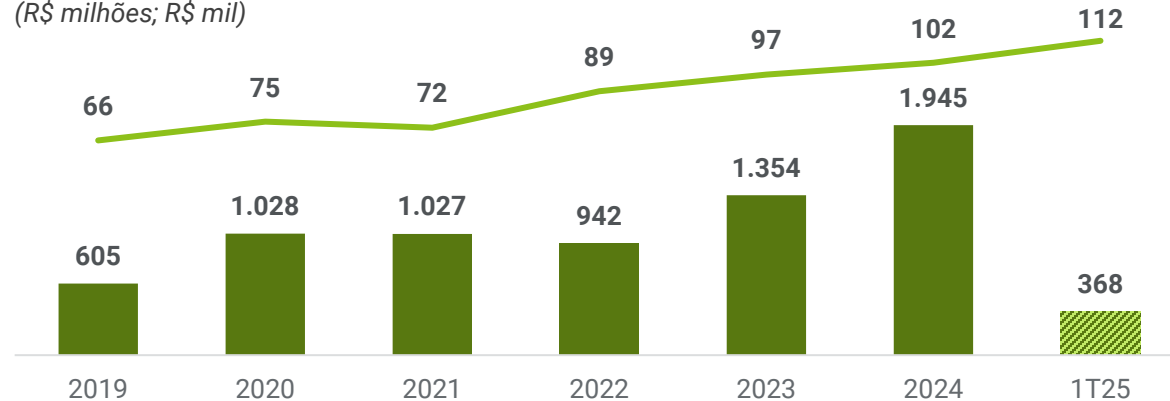
### VGV Estoque

(R\$ milhões)



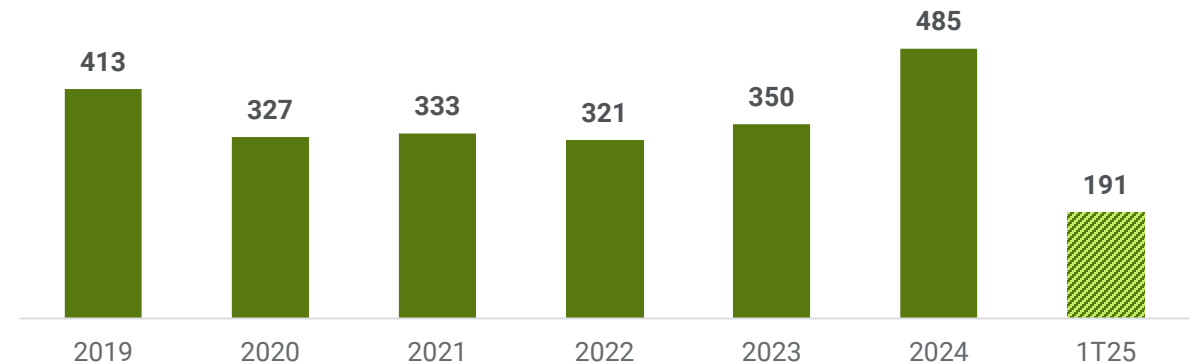
### Vendas e Preço Médio por Unidade

(R\$ milhões; R\$ mil)



### VGV Distratos

(R\$ milhões)



Fonte: Informações da Companhia

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

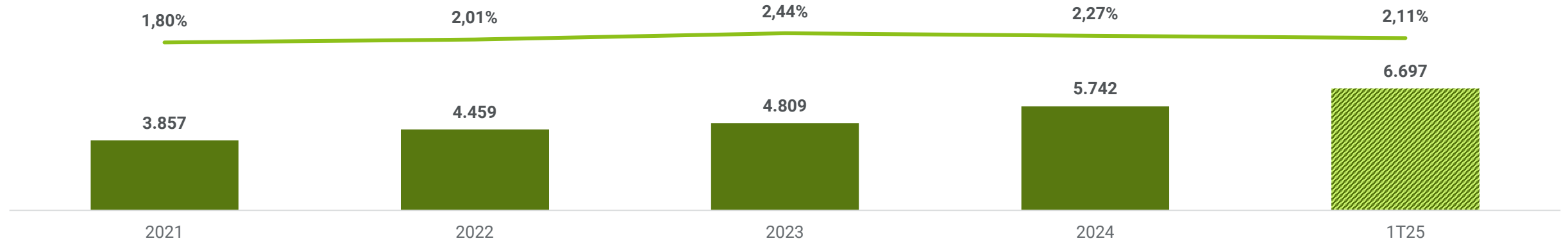


## Destaques Operacionais

A gestão interna de 100% da carteira de recebíveis tem contribuído para a manutenção de níveis historicamente baixos de inadimplência.

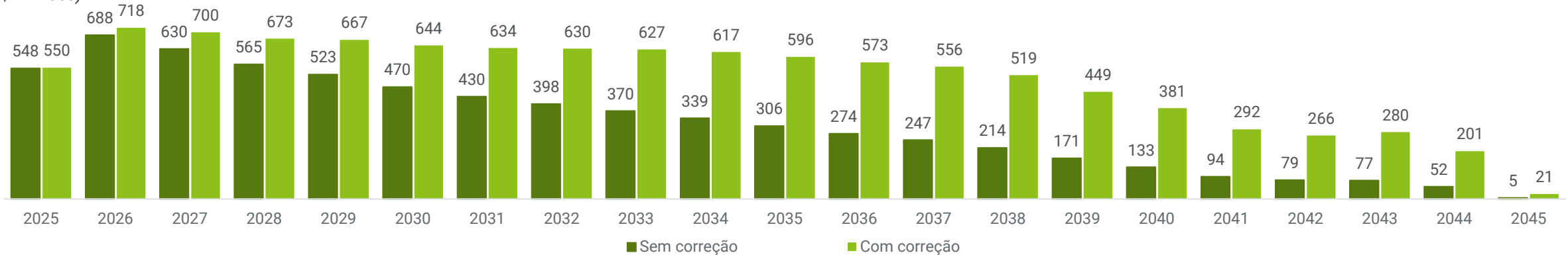
### Saldo de Recebíveis<sup>1</sup> e % Inadimplência/Saldo de Recebíveis

(R\$ milhões; %)



### Valores a Receber

(R\$ milhões)



Fonte: Informações da Companhia. Notas: (1) Saldo de Recebíveis sem considerar os juros contratuais.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



## 06 Termos e Condições da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Termos e Condições da Oferta



<b>Devedora</b>	<b>Brasil Terrenos Holding S.A.</b>		
<b>Avalistas</b>	MCP Holding Administração de Ativos Ltda. e SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda.		
<b>Emissora</b>	Virgo Companhia de Securitização		
<b>Coordenadores</b>	XP Investimentos (Líder), Itaú BBA, Banco ABC e Bradesco BBI		
<b>Título</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
<b>Público-Alvo da Oferta</b>	Investidores Qualificados		
<b>Lastro</b>	Direitos Creditórios Imobiliários representados por notas comerciais emitidas pela Devedora		
<b>Volume Total da Oferta</b>	R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), observada a possibilidade de lote adicional de 25%		
<b>Séries</b>	Até 3 (três) séries, em regime de vasos comunicantes		
<b>Regime de Colocação</b>	Garantia Firme para o Volume Total da Oferta		
<b>Rating Preliminar</b>	'brAA+', atribuído pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.		
<b>Juros</b>	Mensais, sem carência		
<b>Características</b>	<b>1ª Série</b>	<b>2ª Série</b>	<b>3ª Série</b>
<b>Prazo</b>	5 anos	7 anos	7 anos
<b>Amortização</b>	Mensais durante o 4º (50% do principal) e 5º (50% do principal) anos	Mensais durante o 4º (20% do principal), 5º (20% do principal), 6º (30% do principal) e 7º (30% do principal) anos	Mensais durante o 4º (20% do principal), 5º (20% do principal), 6º (30% do principal) e 7º (30% principal) anos
<b>Remuneração</b>	105,00% CDI a.a.	107,00% CDI a.a.	Pré DI1F30 + 0,75% ou 14,50% a.a., dos dois o maior
<b>Data de Vencimento</b>	15 de agosto de 2030	16 de agosto de 2032	16 de agosto de 2032
<b>Duration*</b>	Aproximadamente 3,07 anos	Aproximadamente 3,67 anos	Aproximadamente 3,69 anos

\* Na data base de 21 de julho de 2025

29

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Termos e Condições da Oferta



<b>Covenants Financeiros</b>	<p>Apuração Anual, sendo a primeira verificação referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025:</p> <p><b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido &lt; 65%</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Dívida Líquida:</b> significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emitente, o valor resultante da soma de todos os empréstimos, financiamentos e debêntures, de curto e longo prazo, bem como obrigações assumidas perante terceiros, sendo certo que, neste último caso, ficam excetuadas as Obrigações Futuras Terceiros (conforme abaixo definido); subtraído o montante correspondente ao total de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras.</li><li>▪ Para fins deste Contrato, consideram-se "<u>Obrigações Futuras Terceiros</u>" as obrigações perante terceiros que apenas se tornem exigíveis no momento da efetiva comercialização e recebimento dos recursos oriundos da venda das unidades imobiliárias, as quais encontram-se, na presente data, classificadas nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emitente sob as rubricas "repassa a terceiros" e "instrumentos de dívida com terceiros", e que correspondem à totalidade das referidas rubricas.</li><li>▪ <b>Patrimônio Líquido:</b> significa a participação residual nos ativos da entidade após a dedução de todos os seus passivos, conforme definição da Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) TG Estrutura Conceitual, de 21 de novembro de 2019, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).</li></ul>
<b>Resgate Antecipado Facultativo</b>	<p>Permitido:</p> <p>1ª Série: a partir do 24º mês, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2027 (inclusive), mediante pagamento de prêmio de 0,40% a.a.</p> <p>2ª Série: a partir do 30º mês, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), mediante pagamento de prêmio de 0,40% a.a.</p> <p>3ª Série: a partir do 30º mês, ou seja, a partir de 15 de fevereiro de 2028 (inclusive), mediante pagamento de prêmio que seja o maior entre a i) curva do papel ou ii) <i>make-whole</i> pela curva Pré x DI, correspondente ao vértice mais próximo à <i>duration</i> remanescente</p>
<b>Agente Fiduciário</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Escriturador e Banco Liquidante</b>	Itaú Corretora de Valores S.A. e Banco Itaú Unibanco S.A.
<b>Negociação</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão
<b>Códigos ISIN</b>	1ª Série: BRIMWLCRIO61 2ª Série: BRIMWLCRIO79 3ª Série: BRIMWLCRIO87

## Cronograma da Oferta



Nº	Evento	Data Prevista
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	24/07/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	25/07/2025
3.	Início do Período de Reservas	31/07/2025
4.	Encerramento do Período de Reservas	25/08/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26/08/2025
6.	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	28/08/2025
7.	Data de Liquidação financeira dos CRI	29/08/2025

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Contatos da Distribuição



Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Getúlio Lobo  
Gustavo Oxer  
Antônio Santos  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Hugo Chubatsu  
Lilian Rech  
Luiza Lima  
Marco Regino  
Mateus Neves  
Raphaela Oliveira

[distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br](mailto:distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br)



Coordenador

Distribuição Institucional

Guilherme Maranhão  
Luiz Felipe Ferraz  
Felipe Almeida  
Rogério Cunha  
Lucas Sacramone  
Fernando Shiraishi Miranda  
Flavia Neves  
Gustavo dos Reis  
Raphael Tosta  
Rodrigo Tescari  
Joao Pedro C. Castro  
Caio Jocronis  
Jacqueline Aguiar

[IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br](mailto:IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br)



Coordenador

Distribuição Institucional

Ricardo Rocha  
Bruno Miguel  
Matheus Della Rosa

[distribuicao@abcbrasil.com.br](mailto:distribuicao@abcbrasil.com.br)



Coordenador

Distribuição Institucional

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

[bbifisales@bradescobbi.com.br](mailto:bbifisales@bradescobbi.com.br)



## 07 Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



## Fatores de Risco

### **Riscos relacionados à Oferta, aos CRI e à Securitizadora:**

#### ***Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro***

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os Titulares dos CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

#### ***Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais***

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, (ii) impacto nos preços de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRIs, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

#### ***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 a liquidez e a negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

#### ***Risco relacionado ao impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.



## Fatores de Risco

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Os impactos acima indicados poderão prejudicar a Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### ***Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores***

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### ***Risco de estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### ***Risco relativo ao quórum de deliberação em Assembleia Especial***

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes em primeira convocação, ou que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### ***Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário***

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



## Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### *Riscos relativos às restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário*

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. **A negociação dos CRI com o público investidor em geral é vedada**, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

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.

### *Riscos relativos à regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro.

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior



## Fatores de Risco

### *Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI*

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizados para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### *O risco de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

### *Risco decorrente da adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras*

As Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série e, conseqüentemente, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série são remunerados com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das referidas Notas Comerciais, o qual poderá resultar em uma Remuneração inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série, e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

### *Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil*

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e reveses e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*overeign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

## Fatores de Risco



### *Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários*

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, 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 Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 e a Resolução CMN 5.212, de 22 de maio de 2025, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastreados os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, 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 Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

***Risco relativo ao fato de os Créditos Imobiliários constituírem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.***

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média



## Fatores de Risco

**Risco relativo à não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.**

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, inciso IV, da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

### **Riscos Tributários**

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos do Termo de Emissão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, exceto na hipótese de não exercício da opção de resgate na ocorrência de um Evento Tributário descrito na Termo de Securitização, a Devedora não será responsável por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos na Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

### **Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito**

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

## Fatores de Risco



### *Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o conseqüente cancelamento da Oferta*

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas 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. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, 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. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexistência das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, 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 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 do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora, os Avalistas 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 dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

*Para maiores informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários", na página do Prospecto.*

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

### *Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora*

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

### *Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora*

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI. É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, o que poderá impactar adversamente sua condição financeira e sua capacidade de honrar suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais, podendo, conseqüentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

## Fatores de Risco



**Risco relativo aos CRI poderem ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Antecipada dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário**

Conforme descrito no Termo de Securitização e no Prospecto, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório **(i)** da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, descritos no item 10.9 do Prospecto; **(ii)** de todas ou de determinada série dos CRI, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 do Prospecto; **(iii)** da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou **(iv)** dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos no item 10.9 do Prospecto. Adicionalmente, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI de qualquer uma das séries, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, caso seja verificado a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 do Prospecto.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Antecipada dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### **Risco decorrente da ausência de garantias nos Créditos Imobiliários e nos CRI**

Com exceção do Aval, os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento dos Créditos Imobiliários, a Emissora 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 Emissora 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 CCI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### **Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários**

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que devem atender determinados critérios legais, e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Notas Comerciais (inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes das Notas Comerciais), de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição dos Créditos Imobiliários, das CCI 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 na impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, 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 dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### **Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade**

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

### *Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI*

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### *Risco relativo a Emissora e/ou a Devedora estarem sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*

A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetará de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### *Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM*

A Emissora é uma instituição não financeira, que atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60 do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### *Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

### *Risco relativo à originação de novos negócios e redução na demanda por Certificados de Recebíveis*

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### *Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI*

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso 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 pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### *Risco relacionado a fornecedores da Emissora*

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, conseqüentemente acarretar efeitos adversos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

### *A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a definição da Remuneração dos CRI e resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.*

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de Bookbuilding. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

As Pessoas Vinculadas que atuarem como coordenadores da Oferta poderão se beneficiar da redução da taxa de remuneração quando houver comissão de sucesso atrelada à essa redução. Isso porque, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior a eficiência da taxa de remuneração, maior poderá ser o valor devido a título de comissão de sucesso.



## Fatores de Risco

Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de Bookbuilding serão canceladas, observado o previsto no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação dos 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 dos 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 nos CRI até o vencimento.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

### ***Riscos relativos à política econômica do governo federal***

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) política fiscal e regime tributário; (ix) variação no preço das commodities; e (x) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais.

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

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

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora e para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior



## Fatores de Risco

### *Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

### *Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária*

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

### *Risco decorrente da política monetária do governo federal*

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - 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 da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. 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 brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

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 afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior



## Fatores de Risco

### *A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI*

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

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e o resultado das operações da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

### *Efeitos da retração no nível da atividade econômica*

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes, e da Emissora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

### *Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil*

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, a Devedora e seus respectivos clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos.

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023 que trouxe alterações significativas no sistema de tributação de bens e serviços, com a extinção de diversos tributos – IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS, para a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo (IS).



## Fatores de Risco

A reforma tributária será implementada de forma gradual a partir de 2027, sendo plenamente aplicada, com substituição integral dos atuais tributos indiretos, apenas em 2033. Ainda, a regulamentação de alguns pontos da reforma tributária aguarda a edição de leis complementares, as quais, na data do Prospecto, ainda foram aprovadas.

Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora e/ou a Devedora serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Qualquer alteração adversa no fluxo de caixa ou a sua lucratividade da Devedora poderá afetar o próprio fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pontual pagamento dos CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

### ***Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais***

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

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente os valores mobiliários de companhias brasileiras e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI, uma vez que pode haver uma aversão ao risco global e à redução da demanda por ativos, incluindo os CRIs.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

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

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

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

## Fatores de Risco



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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

### **Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito**

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora, dos Avalistas e da Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, dos Avalistas e da Securitizadora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas cláusulas em contratos financeiros, conforme critérios definidos pelos Coordenadores, determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pela Devedora, das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências da Devedora e/ou da Emissora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, poderá haver certidões obtidas no âmbito da auditoria legal que, na data de liquidação financeira da presente Oferta, estejam vencidas e não tenham sido renovadas tempestivamente. Nesses casos, referidas certidões poderão não refletir a efetiva situação da Devedora e dos Avalistas naquela data, inclusive quanto à existência de ações judiciais, dívidas fiscais ou outras contingências que possam impactar negativamente sua capacidade de pagamento. A ausência de renovação ou atualização de tais certidões poderá limitar a transparência quanto à situação jurídica e fiscal da Devedora e dos Avalistas no momento da liquidação, podendo afetar adversamente a decisão de investimento e a avaliação de risco por parte dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

### **Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas**

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que "Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos", mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

### ***Riscos relacionados à ausência de verificação no âmbito da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora***

A falha da Devedora em destinar corretamente os recursos captados por meio da Emissão, nos termos estabelecidos nas Notas Comerciais e no Termo de Securitização, poderá resultar em questionamentos por parte da CVM, do fisco e de outras autoridades governamentais, e, também, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI, causando prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares dos CRI, caso eventualmente as autoridades competentes decidam aplicar sanções, inclusive de ordem tributária sobre a Devedora, a Emissora ou mesmo os rendimentos gerados pela operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### ***Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora***

Nos termos do artigo 28 da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O capital social da Emissora era, na data base de 31 de março de 2024, de R\$ 48.356.482,86 totalmente integralizados, que corresponde à aproximadamente 16% (dezesseis por cento), e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### ***Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA***

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que o Prospecto, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora e pelos Coordenadores não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA, e do artigo 19 do Código ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, dos Avalistas, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, dos Avalistas e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**



## Fatores de Risco

### *Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*

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

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar os Patrimônios Separados dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### *Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI*

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias 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, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais 1ª Série ou das Notas Comerciais 2ª Série, e, consequentemente, dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### *Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora*

Para se realizar uma classificação de risco, certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

### ***Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora***

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

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar os Patrimônios Separados dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### ***Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI***

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias 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, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais 1ª Série ou das Notas Comerciais 2ª Série, e, consequentemente, dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### ***Risco decorrente de rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora***

Para se realizar uma classificação de risco, certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

### *Risco de pagamento das Despesas pela Devedora*

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula XVI do Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula XVI do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Cláusula XVI do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### *Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### *Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais*

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### *Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Maior



## Fatores de Risco

*Guerra em Israel pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira*

O conflito armado em curso entre grupos militantes palestinos liderados pelo Hamas e Israel começou em 7 de outubro de 2023, com uma ofensiva surpresa coordenada contra Israel. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamas contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamas um dia depois. O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Média

### *Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 62, parágrafo 1º da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

### *Risco relativo ao relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores poder gerar um conflito de interesses*

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Sendo assim, os interesses dos Coordenadores podem ser divergentes daqueles dos Titulares dos CRI, podendo resultar em um impacto negativo para os Titulares dos CRI em caso de eventual conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora*

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo V do Termo de Securitização. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão*

A Emissão conta com 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, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora*

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, entre outras atividades, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

### *A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações*

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, afetando, assim, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Risco decorrente da guarda da Termo de Emissão de Notas Comerciais e da Escritura de Emissão de CCI*

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais do Termo de Emissão e da Escritura de Emissão de CCI, como depositário fiel, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os documentos mencionados sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação. Não há como assegurar que a Instituição 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Riscos decorrentes de falhas de procedimentos*

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Emissora, e Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Risco de liquidação do Patrimônio Separado*

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI.

Na hipótese da decisão da Assembleia Especial não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Notas Comerciais. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Notas Comerciais, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

### *Riscos relacionados à Devedora e aos Avalistas:*

*A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos relacionados à aquisição, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que têm o potencial de causar impactos adversos significativos em suas operações, sua situação financeira e seus resultados operacionais.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a possíveis interrupções no fornecimento de materiais e equipamentos de construção, a volatilidade dos preços desses materiais e equipamentos, escassez de mão-de-obra qualificada, flutuações na oferta e demanda por empreendimentos em determinadas regiões geográficas, greves que podem paralisar a construção e alterações nas leis relacionadas ao meio ambiente e zoneamento que podem impactar os projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

***As atividades da Devedora, de suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas podem ser afetados adversamente.***

As atividades da Devedora, suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e os Avalistas podem ser afetados adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa, TVO e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para seu cumprimento, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de loteamento de grandes áreas, incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas não podem garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas também não podem garantir que as autoridades, concessionárias de serviços públicos ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação ou que não haverá solicitação de novas obrigações não incluídas nos projetos aprovados ou termos de viabilidade para recebimento das doações das obras como donatários. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições, tanto pelas autoridades competentes quanto pela sociedade civil através de audiências públicas que podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. Esses casos poderão afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais e financeiros da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



*O aumento das alíquotas de impostos já existentes e a introdução de novos tributos durante o período de vigência dos contratos de venda a prazo podem ter um impacto significativo e prejudicial na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.*

O Governo Federal já implementou aumentos nas alíquotas de impostos, criou tributos e promoveu alterações no regime de tributação. Se o Governo Federal optar por elevar as alíquotas de impostos existentes ou criar tributos que incidam sobre as operações de compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo ainda estiverem em vigor, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão enfrentar consequências financeiras consideráveis. Isso ocorrerá principalmente se não for viável ajustar esses contratos de forma a repassar integralmente esses aumentos de custos para os clientes.

Um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes pode vir a aumentar o preço final dos empreendimentos para os clientes, reduzindo a demanda e/ou afetando as margens de lucros.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atualmente apuram o Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) com base no lucro presumido em regime de caixa. Esse regime de tributação está sujeito a revisões periódicas do Governo Federal que podem vir a afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

### ***Riscos Relacionados ao Não Pagamento de Tributos Municipais e à Propriedade dos Imóveis em Nome da Devedora***

Os imóveis vinculados aos empreendimentos das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas, podem estar registrados em nome da Devedora, a qual é responsável pelo pagamento de tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária, em especial o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O eventual inadimplemento dos compromissários compradores e/ou das controladas pela Devedora e/ou das controladas pelos Avalistas, sobre os imóveis vendidos e/ou estoque de imóveis, dessas obrigações fiscais pode acarretar a inscrição da Devedora em cadastros de inadimplentes (negativação), o que pode restringir seu acesso ao crédito.

Além disso, o não pagamento de tributos municipais pode ensejar a propositura de execuções fiscais por parte do Poder Público, resultando em bloqueios judiciais e penhoras dos imóveis em nome da Devedora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

***A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são altamente dependentes de seus sistemas de tecnologia da informação para o processamento, transmissão e armazenamento de dados eletrônicos essenciais para suas operações. A eventual ocorrência de falhas, interrupções ou violações nesses sistemas pode ter efeitos adversos sobre seus negócios.***

A infraestrutura atual da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas está fortemente apoiada em sistemas de tecnologia da informação para conduzir suas atividades diárias. Os ataques cibernéticos estão se tornando mais sofisticados e generalizados, representando uma preocupação significativa. A base de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contém informações confidenciais de seus clientes, tornando-se um alvo em potencial para ataques cibernéticos de indivíduos que buscam acesso não autorizado a essas informações para fins ilícitos. Quaisquer interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como aquelas relacionadas à apuração e contabilização de receitas, sejam causadas por acidentes, mau funcionamento ou intenções maliciosas, podem ter impactos significativos em suas operações corporativas, comerciais e operacionais. Tais incidentes podem resultar em períodos de inatividade nos servidores ou nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações sensíveis, bem como na interrupção de suas atividades. Existem também possibilidades de vulnerabilidades nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a interrupções nos serviços ou comprometimento de dados devido a fatores fora do controle interno da empresa, como desastres naturais, invasões cibernéticas, erros de software, acessos não autorizados, malware e outros tipos de vírus que podem destruir informações ou enviá-las para terceiros, entre outros fatores.

Além disso, os sistemas de back-up, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. 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, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

## Fatores de Risco



Ainda, são armazenadas informações confidenciais relacionadas às atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas através de sistemas de tecnologia da informação. Sendo assim, qualquer violação aos sistemas que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, expor a responsabilidades diversas perante os fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas atividades e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção de suas operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas por apólices de seguros, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e os resultados operacionais.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas armazenam em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a incidentes de segurança, inclusive ataques externos. Um incidente de segurança de proteção de dados é um evento que ocasiona a violação de algum dos três pilares da segurança da informação: confidencialidade, integridade e disponibilidade, podendo ocorrer quando há divulgação, intencionalmente ou não, que torna os dados pessoais acessíveis ou visíveis para terceiros; quando a informação pessoal é acessada por alguém a quem não é permitido ou na hipótese de perda acidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sendo que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também podem incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e expô-las a litígios, em que poderão ser obrigadas a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Em razão disso, a Devedora, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

## Fatores de Risco



*Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos, consequentemente afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam o risco de possíveis aumentos nos custos de insumos adquiridos de seus fornecedores e de seu grupo econômico, o que pode resultar em um aumento dos custos de produção, com maior impacto em commodities e materiais sujeitos a preços regulamentados. Os principais fatores que podem ocasionar aumentos de preço nos materiais incluem flutuações nas cotações do dólar, variações nos preços dos metais, custos de energia elétrica, resina e reajustes salariais em diversos setores.

As matérias-primas essenciais para a construção dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, particularmente aqueles que utilizam predominantemente o método construtivo de parede de concreto e pavimentação com massa asfáltica, englobam itens como concreto, aço e materiais betuminosos, combustíveis, entre outros. O preço do aço, por exemplo, é sensivelmente influenciado pela oscilação nos preços do minério de ferro, que, por sua vez, está intimamente relacionado às flutuações cambiais do dólar. Adicionalmente, os fornecedores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a mudanças na legislação tributária, incluindo alterações nas alíquotas de impostos ou a criação de novos tributos que possam encarecer os insumos necessários à construção, impactando assim o custo dos produtos e dificultando a comercialização dos imóveis ou reduzindo sua lucratividade. Essas variações de preço têm o potencial de afetar adversamente os custos de construção dos empreendimentos e a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

*A falta de obtenção das devidas autorizações para os empreendimentos poderá ter impactos adversos nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas precisam adquirir e, no futuro, adquirirá terrenos sujeitos à obtenção de licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e outros órgãos competentes. Essas licenças e registros são necessários para incorporar, executar e comercializar empreendimentos. Além disso, para receber financiamentos de instituições financeiras, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a apresentar várias certidões. Em certos casos, dependendo das circunstâncias e das leis aplicáveis, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também poderão precisar de licenciamentos ambientais e solicitações de outorgas de recursos hídricos específicos. No entanto, os períodos para obter tais autorizações podem variar e essas autorizações podem não vir a ser obtidas, o que poderá prejudicar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A expansão das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas serem obrigadas a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que serão capazes de manter ou renovar suas licenças, autorizações, alvarás e registros ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais complexos, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de projetos e/ou afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos, o que, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Qualquer desses fatores poderá fazer com que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, o que pode obrigá-las a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas poderá resultar na incidência de multas elevadas e, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## Fatores de Risco



*Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos, consequentemente afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam o risco de possíveis aumentos nos custos de insumos adquiridos de seus fornecedores e de seu grupo econômico, o que pode resultar em um aumento dos custos de produção, com maior impacto em commodities e materiais sujeitos a preços regulamentados. Os principais fatores que podem ocasionar aumentos de preço nos materiais incluem flutuações nas cotações do dólar, variações nos preços dos metais, custos de energia elétrica, resina e reajustes salariais em diversos setores.

As matérias-primas essenciais para a construção dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, particularmente aqueles que utilizam predominantemente o método construtivo de parede de concreto e pavimentação com massa asfáltica, englobam itens como concreto, aço e materiais betuminosos, combustíveis, entre outros. O preço do aço, por exemplo, é sensivelmente influenciado pela oscilação nos preços do minério de ferro, que, por sua vez, está intimamente relacionado às flutuações cambiais do dólar. Adicionalmente, os fornecedores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a mudanças na legislação tributária, incluindo alterações nas alíquotas de impostos ou a criação de novos tributos que possam encarecer os insumos necessários à construção, impactando assim o custo dos produtos e dificultando a comercialização dos imóveis ou reduzindo sua lucratividade. Essas variações de preço têm o potencial de afetar adversamente os custos de construção dos empreendimentos e a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

*A falta de obtenção das devidas autorizações para os empreendimentos poderá ter impactos adversos nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas precisam adquirir e, no futuro, adquirirá terrenos sujeitos à obtenção de licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e outros órgãos competentes. Essas licenças e registros são necessários para incorporar, executar e comercializar empreendimentos. Além disso, para receber financiamentos de instituições financeiras, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a apresentar várias certidões. Em certos casos, dependendo das circunstâncias e das leis aplicáveis, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também poderão precisar de licenciamentos ambientais e solicitações de outorgas de recursos hídricos específicos. No entanto, os períodos para obter tais autorizações podem variar e essas autorizações podem não vir a ser obtidas, o que poderá prejudicar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A expansão das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas serem obrigadas a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que serão capazes de manter ou renovar suas licenças, autorizações, alvarás e registros ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais complexos, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de projetos e/ou afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos, o que, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Qualquer desses fatores poderá fazer com que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, o que pode obrigá-las a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas poderá resultar na incidência de multas elevadas e, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## Fatores de Risco



*Custos adicionais e variações nos orçamentos dos projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas têm o potencial de influenciar a lucratividade dos empreendimentos, resultando em efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorrem em despesas substanciais relacionadas a suas principais matérias-primas, que representam uma parte significativa de seus custos de vendas. Os preços desses insumos estão sujeitos à flutuação do mercado, incluindo fatores como oferta e demanda global, acordos coletivos ou conflitos trabalhistas em diferentes setores, bem como às variações no preço de *commodities* específicas, movimentos nas taxas de câmbio, escassez, impostos e outros elementos. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que os valores dessas matérias-primas não serão afetados por uma variedade de fatores, incluindo, mas não se limitando a mudanças na legislação, regulamentação e políticas governamentais, bem como a situação econômica geral. Em caso de aumentos significativos nos custos dessas matérias-primas, a lucratividade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem sofrer impactos adversos.

Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra; (ii) diminuição da produtividade; (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; e (iv) demais fatores que não estão sob o controle da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Todos podem impactar negativamente a rentabilidade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*Os imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a serem desapropriados ou a sofrerem outras restrições de uso por parte das autoridades governamentais, o que tem o potencial de causar impactos adversos sobre a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.*

É possível que os imóveis detidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas sejam total ou parcialmente desapropriados pelo Poder Público, de forma unilateral, com o propósito de atender a necessidades de utilidade pública e interesse geral. Nesse cenário, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas negativamente, uma vez que o valor determinado através de avaliação para pagamento de indenização em decorrência da desapropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel em questão.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas utilizam instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e conseqüente transferência de suas titularidades para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, o que pode prejudicar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



*A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Devedora, das suas subsidiárias e dos Avalistas, e/ou das suas respectivas controladas e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.*

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas a processos civis por parte de compradores das unidades imobiliárias e/ou das Prefeituras e concessionários de serviços públicos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sujeitar-lhes ao pagamento de indenizações, diminuir suas rentabilidades e afetá-las adversamente, diretamente na qualidade de incorporadoras de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadoras de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são corresponsáveis por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme o disposto no Código Civil, na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor (“Código de Defesa do Consumidor”), e na Norma de Desempenho da ABNT.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das obras às Prefeituras e concessionárias de serviços públicos ocasionando transtornos aos compradores das unidades imobiliárias, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras.

As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, 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, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm estoque de terrenos (*landbank*), entre terrenos adquiridos ou acordados na forma de sociedade com terreiros, para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

*Parte do ativo da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas é composta por seus terrenos em estoque (landbank), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser adversamente afetadas caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (*landbank*), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A concentração do *landbank* potencializa o risco de perdas, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas adversamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*Uma parte dos ativos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas encontra-se onerada para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e/ou operações estruturadas de dívida e caso tais garantias venham a ser executadas a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser adversamente afetadas.*

Parte dos recebíveis de imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como parte das quotas dos Avalistas, encontram-se oneradas em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais garantias poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*Determinados contratos financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contam com cláusulas restritivas (covenants financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas por meio de tais contratos financeiros.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos (*covenants* financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras ou outros mecanismos de controle da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de quaisquer outras importâncias previstas nos referidos contratos.

Eventuais restrições impostas à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ultrapassem os limites ou *covenants* fixados nos referidos documentos, bem como caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não cumpram com os *covenants* operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seus planejamentos financeiros.



## Fatores de Risco

Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas possuem cláusulas de inadimplemento (*cross default*) ou vencimento antecipado (*cross acceleration*) cruzado, de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras.

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A Devedora pode enfrentar desafios relacionados à falta de recursos disponíveis para a obtenção de financiamento, a alterações nas políticas vigentes de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou a um aumento das taxas de juros, o que pode afetar a capacidade ou disposição dos possíveis compradores de imóveis para financiar suas aquisições.***

Normalmente, os compradores de empreendimentos residenciais populares contam com empréstimos para viabilizar a compra e construção de suas propriedades. A falta de recursos disponíveis no mercado para a obtenção de financiamento, bem como modificações nas políticas de financiamento atualmente em vigor para empreendimentos residenciais populares, ou ainda um aumento nas taxas de juros, podem comprometer a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis em garantir o financiamento necessário para suas aquisições. Isso pode impactar tanto a demanda quanto o mercado imobiliário em questão. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como terrenos nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem parceria, podem causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas.***

No processo da aquisição ou parceria de terrenos a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas utilizam instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta e contratos de parceria, conforme o caso, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, estes instrumentos tornam-se irrevogáveis e irretroatáveis, permitindo assim a lavratura e o registro de suas respectivas escrituras públicas de venda e compra, permuta ou parceria, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Enquanto não ocorrer tal registro ou, ainda, o registro desses instrumentos na matrícula do imóvel para constituição de direito real de aquisição de promissário comprador ou parceria, o terreno ainda fica sujeito aos passivos do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda ser indevidamente comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse. A perda de terreno já adquirido, bem como de terreno no qual a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem parceria, pode resultar em impacto adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição ou parceria de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

***A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem estar sujeitas a riscos normalmente associados às vendas parceladas de imóveis.***

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a realizar vendas parceladas aos compradores dos imóveis dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de compromisso de venda e compra a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estarão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por elas captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderiam ser adversamente afetados o que, consequentemente, afetaria adversamente situação financeira e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***As sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, direta ou indiretamente, estão sujeitas a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes dos lotes por elas comercializados.***

Dado que as sociedades controladas pela Devedora vendem os imóveis a prazo para seus clientes, as controladas da Devedora incorrem o risco de estes não terem mais condições de honrar com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Por consequência dos distratos, as sociedades controladas pela Devedora (i) deverão devolver ao cliente percentual do valor recebido do contrato de venda, estornando a receita apropriada deste contrato, bem como o custo associado ao lote vendido; (ii) deverão reconhecer baixa do saldo a receber do contrato distratado; e (iii) deverão registrar o lote distratado em seu estoque. Ainda, os distratos poderão vir a ser potencializados por decisões judiciais aplicando multas e correções de valores, o que pode aumentar o valor a ser devolvido ao cliente. Tais efeitos poderão impactar adversamente a geração de caixa das sociedades controladas pela Devedora, prejudicando a rentabilidade e o nível de lucro da Devedora e dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos em andamento.***

A Devedora, seus administradores, acionistas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, administrativa, societária, de propriedade intelectual, regulatória, ambiental, e penal entre outras naturezas, bem como pode ser objeto de inquéritos e investigações. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a seu favor, ou, ainda, que os provisionamentos, quando constituídos, o sejam de forma correta ou em montante suficiente para fazer frente ao custo total decorrente de decisões adversas em demandas judiciais e administrativas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos administrativos for decidido de forma desfavorável à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, isso pode ter um impacto relevante em seus negócios, condições financeiras, resultados operacionais, bem como sua imagem e reputação.

Da mesma forma, administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, nos Avalistas e/ou nas suas respectivas controladas e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas direta ou indiretamente.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, o que pode afetar adversamente seus resultados. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, diversas operações financeiras da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderão vencer antecipadamente a critério dos credores.

## Fatores de Risco



A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a ações civis públicas e ações coletivas. Decisões desfavoráveis à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas no âmbito de tais ações podem ocasionar, além de impacto financeiro, impacto reputacional à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, o que afetará de forma adversa seus negócios.

Adicionalmente, é possível que não tenhamos recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso seus negócios, na condição financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e em seus resultados operacionais. A continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de seus ativos financeiros, penhora de seu faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de suas certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, incluindo dificuldades para captação de recursos.

A propositura de ações judiciais relacionadas a questões de responsabilidade civil profissional ou de improbidade administrativa poderá afetar financeiramente, de modo adverso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, além de afetar significativamente sua reputação ou a de administradores e, potencialmente, resultar na proibição de contratar com poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios por um período de cinco anos, levar a uma diminuição do seu volume de clientes e fontes pagadoras e, conseqüentemente, à redução da receita operacional bruta da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente seus negócios e resultados.

Além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria jurídica em tais causas e dos depósitos judiciais contabilizados, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem se ver obrigadas a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar a capacidade financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***Crises e subdesenvolvimento regional ou de cidades específicas em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam os seus empreendimentos podem gerar um efeito adverso relevante na Devedora e/ou nos Avalistas.***

Algumas cidades e regiões onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam empreendimentos podem ter um desenvolvimento econômico menor em comparação à média nacional e não acompanhar eventual alta das taxas utilizadas para a indexação dos contratos de compra e venda de lotes. A incidência de tabela gradiente, a qual possui juros capitalizados, ou de índices de atualização monetária que tiverem excessiva elevação no período de vigência dos contratos de compra e venda de lotes, poderá resultar em um descasamento entre o valor da dívida do cliente e o valor de mercado do lote em determinada região e período. Ocorrendo tal situação, e tendo em vista que os contratos de compra e venda possuem expressa previsão contratual de concessão de crédito realizado pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas aos clientes, a consequência é o possível aumento das taxas de inadimplência e/ou de distrato, o que pode impossibilitar a aplicação dos juros contratuais totais e impactar negativamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, visto que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas teriam que arcar com juros de mercado em percentual superior aos juros aplicados nos compromissos de compra e venda para a finalização de seus compromissos com obras.

Neste cenário de impacto substancial do sistema de amortização previsto contratualmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão realizar a aplicação de índices com reduções e/ou não repassar a aplicação dos índices de correção monetária e juros contratados, a concessão de crédito ou alterações de tabelas de amortização, o que poderá implicar em renúncia de receita pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, e conseqüentemente em impactos adversos nos seus resultados operacionais e financeiros. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

*A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em riscos relacionados aos projetos arquitetônicos e urbanísticos de seus empreendimentos.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas ao risco de que o projeto arquitetônico e urbanístico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo. Além disso, é possível que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam incapazes de fazer uso eficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que um determinado empreendimento seja desfavoravelmente recepcionado pelos potenciais adquirentes. A título de exemplo, o levantamento planialtimétrico é a base para a realização dos demais projetos de um empreendimento imobiliário, sendo que, se contiver falhas substanciais, terão reflexo em todos os próximos pontos de desenvolvimento do projeto.

Estes riscos poderão impactar as condições comerciais do projeto, exigindo adequações técnicas onerosas, de forma que podem vir a prejudicar o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*A Companhia pode vir a implementar estrutura de controles internos e governança para se adequar às regulamentações aplicáveis a empresas de capital aberto e aos requisitos do segmento de listagem Novo Mercado da B3. Portanto, possíveis falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos e relatórios internos poderão vir a ter o potencial de expor a Companhia a riscos inesperados ou não previstos, o que poderá ter impactos adversos em seus negócios.*

As políticas e procedimentos estabelecidos para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos, bem como os controles internos adotados pela Devedora, podem não ser suficientes para detectar violações em potencial. Muitos dos métodos de gestão de riscos empregados pela Devedora se baseiam em dados históricos de comportamento de mercado ou em estatísticas derivadas de modelos passados, o que pode não prever exposições futuras ou oferecer proteção adequada contra riscos desconhecidos, que podem ser substancialmente maiores do que os indicados por medidas históricas.

Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados.

Com a finalidade de obter o registro de sua oferta pública inicial de ações e consequente listagem no segmento de Novo Mercado da B3, a Devedora pode vir a implementar estrutura de controles internos. Essas novas estruturas poderão não ser capazes de evitar falhas nos mecanismos de controles internos das sociedades do grupo, gerenciamento de riscos, das transações realizadas e do ambiente informatizado da Devedora, o que pode vir a expor a Devedora a riscos que poderão afetar adversamente seus negócios. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI poderá ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de identificar comportamentos que violem as leis, regulamentações vigentes e seus próprios padrões éticos e de conduta, o que pode resultar em impactos substanciais e desfavoráveis nos aspectos financeiros e operacionais.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estabeleceram mecanismos para prevenir e combater a corrupção, bem como para implementar controles internos relacionados à gestão de riscos e conformidade, especialmente em relação à sua oferta pública inicial de ações. No entanto, é crucial reconhecer que esses mecanismos podem não ser totalmente eficazes em garantir que todos os membros da administração, colaboradores, fornecedores, parceiros de negócios e terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas cumpram consistentemente as políticas internas, bem como as leis e regulamentos relacionados à prevenção e combate à corrupção que se aplicam à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas. Qualquer descoberta de má conduta por parte da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e/ou violações das leis anticorrupção, tanto no Brasil quanto no exterior, pode prejudicar sua reputação e sujeitá-la a penalidades financeiras e outras sanções relevantes. Nesse contexto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também enfrentam o risco de membros de sua administração, funcionários ou representantes tomarem medidas que infrinjam as leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis no Brasil.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas, dentre outras, às seguintes normas: o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), a Lei nº 8.666/1993 (“Lei de Licitações”), a Lei nº 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), a Lei nº 12.846/2013 (“Lei Anticorrupção”), Decreto nº 8.420/2015 (“Decreto Anticorrupção”), o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, as diretrizes emitidas pela Controladoria Geral da União, assim como outras normas relacionadas. Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir, identificar, analisar, quantificar, avaliar ou monitorar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, empregados ou representantes agindo em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos, ou (iv) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

A Lei Anticorrupção impõe uma responsabilidade objetiva às empresas por atos de corrupção, fraude ou manipulação de licitações públicas e contratos governamentais, e interferência com investigações ou fiscalizações pelas autoridades governamentais. As empresas consideradas responsáveis nos termos da Lei Anticorrupção podem ter multas de até 20% de sua receita bruta no ano imediatamente anterior ao da instauração do processo administrativo ou, se essa receita bruta anual não puder ser estimada, tais multas podem variar entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00.

No âmbito da Lei de Improbidade Administrativa, a Devedora, os Avalistas e seus respectivos administradores e/ou suas respectivas controladas estão sujeitos às sanções de perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao seu patrimônio, ressarcimento integral do dano, suspensão dos direitos políticos de 8 a 10 anos, pagamento de multa civil de até três vezes o valor do acréscimo patrimonial e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de dez anos, entre outras sanções.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir ou detectar violações de suas políticas internas, como seu Código de Ética. Adicionalmente, seus processos internos de controle e gerenciamento de riscos e de *compliance* podem não ser capazes de evitar, prevenir, mitigar ou detectar violações às leis de combate à corrupção ou outras leis e regulamentos aplicáveis, nas esferas cível, administrativa ou criminal, ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos que sejam praticados no nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora e/ou dos Avalistas, inclusive por parte de administradores, empregados, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes/terceiros que possam representar ou atuar em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, e outras ocorrências de comportamento não condizentes com princípios éticos e morais.

A existência, atual ou passada, de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, contra a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, administradores, funcionários, fornecedores, parceiros de negócio ou terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, pode resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; (v) publicação extraordinária da decisão condenatória; (vi) apreensão de bens ou benefícios obtidos ilegalmente e/ou (vii) a dissolução da entidade. Todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, sobre os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e o público em geral, pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas também pode ser impactada indiretamente por ações ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A Devedora poderá ser afetada de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais os seus acionistas são parte.***

Os acionistas da Devedora são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, ambiental e/ou criminal, entre outras naturezas. A Devedora não pode assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a favor dos seus acionistas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos for decidido de forma desfavorável aos acionistas da Devedora, especialmente se forem processos de natureza criminal, isso pode ter um impacto relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, bem como sua imagem e reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



*A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não estão seguradas contra todos os riscos envolvidos em suas atividades e as suas coberturas de seguro podem ser insuficientes para cobrir todas as perdas e/ou responsabilidades que podem ser incorridas em suas operações.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm seguro contra todos os riscos relativos às suas atividades (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas) e eventuais sinistros podem ter um efeito negativo substancial na sua condição financeira ou resultados operacionais. Adicionalmente, inundações, incêndios, desastres naturais e condições meteorológicas adversas podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ambientais. Interrupções duradouras na energia elétrica ou escassez de combustíveis podem implicar em aumentos significativos nos custos, o que poderia causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. No mais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não mantêm atualmente apólices que assegurem os danos causados por atos de administradores e diretores ou por riscos cibernéticos.

Ainda, a cobertura das apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo prêmio. A falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá colocar em uma situação de risco, em que o dano não será indenizado sob a cobertura contratada junto à seguradora. Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que conseguirão manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão ter um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*Pelo fato de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecerem a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecem a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas dos custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Falhas e/ou erros operacionais nas estimativas dos custos dos empreendimentos, bem como custo de carregamento do estoque pronto, associado à manutenção e ao IPTU poderão resultar em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados ao não cumprimento da LGPD e estão sujeitas a possíveis impactos adversos decorrentes da imposição de multas e outras formas de sanção.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas lidam com informações pessoais de clientes, parceiros, colaboradores e terceiros no contexto de suas atividades comerciais. Não é possível garantir que todas as etapas do tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, incluindo processamento, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência ou exclusão, serão realizadas em estrita conformidade com as leis pertinentes. Especificamente no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que seguirão rigorosamente as leis de proteção de dados e regulamentações de privacidade aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), especialmente considerando que essa entidade ainda está em processo de elaboração de regulamentos.

A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (“**Lei Geral de Proteção de Dados**” ou “**LGPD**”) regula no Brasil as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e estabelece um marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, bem como prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados e sanções para o descumprimento de suas disposições.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a aplicação de sanções administrativas; (ii) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (iii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Caso não esteja em conformidade com a lei, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão estar sujeitas às sanções administrativas previstas na LGPD, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 por infração. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas no mercado.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTA MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora, suas subsidiárias, pelos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Assim, falhas de segurança e quaisquer outras falhas na privacidade e proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e a suspensão da atividade de tratamento de dados, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, conseqüentemente, os CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de realizar associações e/ou aquisições no momento e em termos ou preços desejados. Adicionalmente, tais associações e/ou aquisições podem não trazer os resultados que esperam e/ou pode não ser capaz de integrá-las com sucesso aos seus negócios.***

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão adquirir ou investir em empresas ou negócios. O sucesso de tais aquisições ou investimentos depende, principalmente, da sua capacidade de identificar oportunidades de planos e/ou prestadores de serviços, negociar aquisições, associações ou parcerias com tais prestadores, e de integrá-los de forma satisfatória aos seus negócios. A negociação de potenciais aquisições ou investimentos, bem como a integração de empresas, serviços adquiridos ou desenvolvidos em conjunto, poderá resultar em desvio substancial e demandar um esforço considerável dos seus recursos administrativos.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que as suas aquisições ou investimentos produzirão os resultados esperados quando celebrar ou concluir uma determinada transação, ou mesmo que os produzirão a qualquer tempo. Adicionalmente, pode não ser capaz de identificar novas oportunidades que sejam atrativas em razão de condições e preços não aceitáveis ou menos favoráveis, da atuação de seus principais concorrentes e de restrições regulatórias, entre outros fatores.

A geração de caixa oriunda de atividades operacionais pode não ser suficiente para suportar os seus planos de expansão, sendo necessário que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em dívidas adicionais ou emita ações adicionais para financiar seu crescimento. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter financiamentos, ou de obtê-los em condições aceitáveis, existe risco de que os seus planos de negócios e de crescimento tenham que ser revisados, afetando adversamente os seus resultados operacionais e condições financeiras.

Além disso, as aquisições podem resultar em dificuldades na integração das empresas adquiridas, bem como no desvio do capital e da atenção da sua administração para outras questões e oportunidades de negócios. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não conseguir integrar com sucesso as operações adquiridas, incluindo os seus colaboradores, sistemas financeiros, distribuição ou procedimentos operacionais. Se o processo de integração dos negócios não tiver êxito, o seu negócio poderá ser impactado negativamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***Os interesses dos acionistas minoritários podem entrar em conflito com os interesses dos atuais acionistas controladores da Devedora.***

Os atuais acionistas controladores possuem um acordo de acionistas que lhes concede poderes significativos, incluindo a capacidade de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e tomar decisões sobre várias questões relevantes para os acionistas, como operações envolvendo partes relacionadas, reestruturações societárias, aquisições e vendas de ativos, bem como a determinação de montantes e timing para distribuição de dividendos ou remunerações de capital que excedam o mínimo exigido por lei. Os acionistas controladores podem ter interesses que os levem a buscar a realização de aquisições, alienações de ativos, parcerias, obtenção de financiamento ou outras operações que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores minoritários. Isso resulta em uma limitação do poder dos acionistas minoritários de influenciar decisões corporativas e, conseqüentemente, cria situações em que os interesses dos acionistas controladores podem ser opostos aos dos acionistas minoritários.

Além disso, qualquer mudança no controle acionário da Devedora pode ter um impacto significativo em sua gestão, operações, desempenho financeiro e condição geral. Por fim, no caso de a Devedora deixar de ser controlada pelos atuais acionistas controladores, os novos controladores podem ter objetivos e estratégias diferentes dos atuais, criando também potenciais conflitos de interesses com os demais acionistas. Nessa hipótese, os valores mobiliários de emissão da Devedora, incluindo os CRI, poderão ser negativamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



*Os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão diretamente vinculados aos desempenhos de suas subsidiárias, e esses resultados podem não estar acessíveis.*

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas exercem controle sobre várias empresas do setor imobiliário no Brasil. Sua capacidade de cumprir suas obrigações financeiras e de distribuir dividendos aos acionistas depende integralmente do fluxo de caixa e dos lucros gerados por suas subsidiárias, assim como da possibilidade de distribuição desses lucros na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Algumas de suas subsidiárias são Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) que foram constituídas em conjunto com outras incorporadoras, construtoras e terrenos. Conforme acordado com os sócios nas SPEs, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm o controle sobre as contas movimentadas por essas subsidiárias, que não podem efetuar distribuição de dividendos a menos que todas as obrigações tenham sido totalmente cumpridas ou que haja uma decisão contrária dos sócios. Não há garantia absoluta de que esses recursos estarão disponíveis para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, ou de que serão suficientes para atender às suas obrigações financeiras e para efetuar o pagamento de dividendos aos acionistas. A falta de disponibilidade ou insuficiência desses recursos pode ter um impacto adverso significativo na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A participação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs poderá resultar em riscos adicionais. Os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs com outros incorporadores imobiliários, construtoras e terrenos, incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na qualidade de sócia das SPEs, podem se tornar responsável pelas obrigações de tais SPEs, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-las diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Devedora, para os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

Adicionalmente, caso as parcerias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não sejam bem-sucedidas ou caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participam, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar as suas carteiras de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não têm como assegurar que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*Poderá ser identificada ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas uma situação desfavorável, tal como ônus, gravame ou invasão nos terrenos que as subsidiárias negociaram ou pretendem negociar parceria ou adquirir.*

Poderão ser identificadas ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas situações diversas que demandem a adoção de providências específicas, resultando na assunção de custos financeiros e operacionais pela Devedora, pelos Avalistas, pelas suas subsidiárias e/ou por suas respectivas controladas, tais como: (i) conversão dos imóveis rurais em urbanos perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Prefeitura local; (ii) restrição às atividades exercidas pelas subsidiárias da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou adequação dos projetos nos casos de inserção parcial dos imóveis em áreas ambientalmente protegidas e nos casos de existência de servidões; ou (iii) submissão das transações relativas aos imóveis à anuência pela Prefeitura local e recolhimento prévios de valores de foro e laudêmio nos casos de aforamento constituído em favor do município. Conseqüentemente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas em caso de falhas na execução das referidas providências necessárias à condução das atividades das suas subsidiárias, bem como na previsão e pagamento dos respectivos custos.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



Além dos casos acima mencionados, podem ser identificados riscos, contingências e passivos referentes aos terrenos adquiridos pelas subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas que tenham sido objeto de fato gerador em momento anterior à aquisição, inclusive de natureza ambiental (tais como supressões irregulares de vegetação, contaminação ambiental e gerenciamento inadequado de resíduos sólidos), bem como podem surgir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. Tanto auditorias conduzidas anteriormente às suas aquisições, bem como eventuais garantias contratuais ou indenizações que sejam pactuadas, podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar as subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de eventuais passivos e obrigações que surjam posteriormente à aquisição dos terrenos, o que pode afetar seus resultados operacionais e financeiros, bem como a imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Por fim, há, ainda, a possibilidade de ocorrer invasões, parciais ou totais, dos terrenos adquiridos pela Devedora, Avalistas e/ou suas respectivas controladas ou coligadas, impactando no atraso de lançamentos enquanto durarem as tratativas da situação. A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas dessa forma, poderão ter que despende tempo e recursos financeiros em processos judiciais nos quais se pleiteie a reintegração de posse do bem imóvel, gerando custos adicionais e imprevistos, bem como ocasionando atrasos nos lançamentos e no cronograma dos empreendimentos e, conseqüentemente, prejudicando o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados à perda de membros de sua alta administração ou à dificuldade de atrair e reter profissionais adicionais para integrá-la, o que pode resultar em impactos adversos significativos em sua situação financeira e desempenho operacional.***

A capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de manter sua posição no mercado depende em grande medida das habilidades e experiências de sua alta administração. Importante notar que nem todos esses profissionais estão vinculados por contratos de trabalho de longo prazo ou acordos de não concorrência. Portanto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem fornecer garantias quanto à sua capacidade de sucesso na atração e retenção de profissionais qualificados para fazer parte de sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer membro da alta administração ou a dificuldade em atrair e manter novos talentos para integrar essa equipe pode resultar em efeitos adversos significativos tanto em sua situação financeira quanto em seus resultados operacionais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A incapacidade ou falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em proteger os nomes dos seus empreendimentos imobiliários podem ter um impacto negativo em seus resultados operacionais.***

Os nomes dos empreendimentos imobiliários, atuais e futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, são essenciais para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O sucesso da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas dependem, em parte, da capacidade de proteger e preservar tais nomes. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não logrem êxito em proteger adequadamente os nomes dos seus empreendimentos imobiliários, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ocasionalmente terceiros já podem ter registrado ou adquirido direitos de marcas idênticas ou similares aos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Há também o risco de os concorrentes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contestarem ou invalidarem tais nome. Além disso, litígios dispendiosos e demorados podem ser necessários para impor e determinar o escopo de seus direitos, e se a Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não obtiverem êxito em defesa, seus negócios podem ser impactados.

Nesse sentido, relevante destacar que as medidas necessárias para proteger os direitos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem desviar a atenção da administração e pode fazer com que os custos relacionados à proteção de direitos de propriedade intelectual aumentem substancialmente.



## Fatores de Risco

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser obrigadas a alterar, no todo ou em parte, alguns dos nomes dos seus empreendimentos imobiliários que supostamente infrinjam os direitos de propriedade intelectual de terceiros, e pode ser obrigada a pagar multas expressivas, royalties ou taxas de licenciamento para o uso de direitos autorais de terceiros que, eventualmente venham a ser cobrados ou requeridos a título indenizatório.

Qualquer discussão acerca do direito de uso e exploração dos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, impactando negativamente em seus resultados. Adicionalmente, tais alterações poderão requerer a atenção da administração e/ou acarretar despesas adicionais, inclusive despesas legais, fatores que podem afetar substancial e negativamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos decorrentes de potenciais falhas nos deveres de diligência e lealdade por parte de seus administradores, o que pode resultar em consequências adversas para suas operações e investidores.***

Esse risco está intrinsecamente ligado à possibilidade de conduta inadequada por parte de um ou mais administradores, incluindo situações em que tais indivíduos possam agir em conflito de interesses contrário à lei ou em desacordo com os valores e padrões éticos estabelecidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas. Essas ações podem causar prejuízos significativos aos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e afetar negativamente o fluxo de pagamentos, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a possíveis litígios judiciais ou administrativos, os quais têm o potencial de afetar adversamente a reputação e os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.***

Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem, em determinadas circunstâncias, se envolver em processos legais ou administrativos, independentemente de estarem relacionados ou não às atividades da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Essa situação pode ter um impacto desfavorável na reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que, por sua vez, pode prejudicar a capacidade de firmar novos contratos e parcerias com clientes potenciais ou atuais parceiros que possam preferir evitar qualquer associação com a marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas devido a tais litígios. Além disso, tais processos podem resultar em multas, penalidades e danos à reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a um efeito negativo sobre o valor de mercado de suas ações e minando a confiança dos investidores.

Não é possível garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Eventuais limitações poderão ter um efeito adverso ou reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***Eventuais atrasos e deficiências nos projetos imobiliários, ocasionados por fornecedores ou terceirizados, têm o potencial de prejudicar a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sujeitá-las a responsabilidades legais***

Alguns dos materiais de construção da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são adquiridos de fabricantes ou, quando necessário, por meio de seus representantes. Além disso, a execução de serviços de instalação e montagem pode ser realizada tanto internamente quanto por terceiros, se necessário. Portanto, o cumprimento de prazos e a qualidade dos projetos imobiliários podem vir a depender de variáveis que estão além do controle direto da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Isso inclui fatores como a pontualidade e qualidade na entrega de materiais de construção para as obras, bem como a expertise técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados envolvidos no processo. Eventuais falhas, atrasos ou imperfeições na construção de empreendimentos podem ter repercussões negativas na imagem e nas relações com os clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, com o potencial de impactar adversamente seus negócios e operações.

## Fatores de Risco



Adicionalmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também estão obrigadas a atender as normas técnicas vigentes, conforme dispõe o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Devido a isso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a ser responsabilizadas após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexos causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo, mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá resultar em um efeito negativo para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista, fiscal, ambiental e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora, às suas subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Devedora, suas SPEs, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora, às subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime sua responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelo contratado. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados e reputação poderão ser adversamente afetados. Além disso, 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 (incluindo os parceiros e/ou sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados, reputação e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ainda, pode afetar adversamente a reputação e negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, eventual responsabilização por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações, quanto a funcionários e terceiros.

A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, sua situação financeira e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, conseqüentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sua reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas das controladas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação das despesas das controladas poderá impactar negativamente a situação financeira das controladas da Devedora e, conseqüentemente, direta ou indiretamente, os resultados da Devedora dos Avalistas e/ou de suas respectivas Controladas.***

A maior parte das receitas das controladas da Devedora decorre das vendas das unidades dos empreendimentos que são lançados, e estas são reajustadas predominantemente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGPM") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). A maior parcela das despesas das controladas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado ("INCC"). Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices e, conseqüentemente, não seja possível que a Devedora reajuste as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a situação financeira e os resultados operacionais, direta ou indiretamente, da Devedora, dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas poderão ser prejudicados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## Fatores de Risco



*O mercado imobiliário no Brasil é caracterizado por uma intensa concorrência, e a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas correm o risco de perder sua posição.*

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e proprietários de grandes áreas. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora, com os Avalistas e/ou com suas respectivas controladas na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se estas não forem capazes de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

As atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: **(i)** a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, conseqüente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; **(ii)** no caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações no Brasil, podem ser afetadas negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos; **(iii)** o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais; **(iv)** o ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento; **(v)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável; **(vi)** o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado; **(vii)** na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e seu grupo econômico; **(viii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro; **(ix)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados; **(x)** as margens de lucro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas; **(xi)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atuam ou possam atuar no futuro; **(xii)** oportunidades de incorporação e loteamento de grandes áreas podem desaparecer ou diminuir significativamente; **(xiii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; **(xiv)** a construção, as obras de infraestrutura e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e **(xv)** mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atuam. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco



*Variações mercadológicas poderão prejudicar a capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de vendas das unidades em estoque dos seus empreendimentos pelos valores previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas.*

O intervalo de tempo entre o momento em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas localizam e negociam um terreno para o momento que efetivamente implanta o empreendimento, passando pelo processo de aprovação de projetos junto com o Poder Público, de implantação efetiva do empreendimento com a fase obras e o momento de seu lançamento à comercialização, com a consequente entrega dos lotes aos clientes, pode variar conforme o caso específico do empreendimento. É necessário levar em consideração vários fatores, tais como o momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros.

Existe, nesse intervalo, 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 unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado.

Ainda, os custos de manutenção de unidades em estoque poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Em razão desses fatores, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser forçadas a vender unidades com prejuízo, com maior prazo de venda ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as originalmente previstas, bem como pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nesse cenário, os negócios, resultados, prazos de recebimento e o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, incluindo os CRI, poderão ser afetados adversamente por todos estes eventos descritos acima. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, dentro de um canteiro de obras e durante a execução das obras, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas.*

A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, tanto dentro de um canteiro de obras quanto no transporte de material e insumos fora do canteiro – como o transporte de maquinário pesado entre um canteiro de obras e outro, além do descarte e carregamento de insumos nas caçambas fora dos canteiros de obras - e durante a execução da obra nos empreendimentos, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais como, por exemplo, o risco de quedas, afogamento, ser atingido por objetos em movimentos, risco de choque elétrico, ser prensado entre objetos, riscos ergonômicos, atropelamento por máquinas pesadas e veículos de apoio, entre outros.

Como o setor de construção civil é extremamente pulverizado e fragmentado, e dependente de mão de obra terceirizada há uma série de prestadores de serviços que podem se desviar daquilo que pensamos ser adequado no que tange às normas de Saúde e Segurança. Neste sentido, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a riscos associados a contratação de fornecedores que não atendam requisitos e pode haver falha ou omissão de informações na homologação, avaliação ou fiscalização de fornecedores, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## Fatores de Risco



*A atividade de construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.*

A atividade da construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das coligadas, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado nos riscos sociais para a Devedora, suas coligadas, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. 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 e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente.

Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo das entregas. Modificações em regras de programas de habitação ou novas regulamentações voltadas ao tema sociais podem afetar a viabilidade econômica para participação em programas de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Devedora, suas coligadas os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.*

A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas têm a responsabilidade de assegurar que seus funcionários desfrutem de condições de trabalho dignas, respeitando seus direitos humanos, saúde e segurança, além de garantir seu direito à associação e participação em sindicatos, de acordo com as regulamentações locais. Caso o local de trabalho seja considerado perigoso, hostil ou discriminatório, isso pode resultar em possíveis contingências legais e prejudicar a capacidade da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de atrair talentos, negociar com entidades sindicais, prevenir acidentes de trabalho e promover a inovação.

Na hipótese de a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não tomarem iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito. Não há garantia de que a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas conseguirão realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, conseqüentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

*Processos produtivos que gerem perdas/resíduos excessivos e/ou disposição inadequada de resíduos podem afetar adversamente o negócio e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas.*

O processo construtivo no Brasil demanda o consumo de muitos materiais que geram diversos tipos de resíduos. Ainda se sejam seguidas as melhores práticas de compliance ambiental, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a falhas de seus colaboradores e/ou de terceiros no cumprimento do procedimento. Podem gerar aumento do custo, multas e embargos, impacto negativos no meio ambiente e danos à imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas se elas forem associadas a tais violações.

Os resíduos que não podem ser evitados devem estar em condições de reutilização ou reciclagem. Ao viabilizar um projeto é necessária a supressão de vegetação do terreno que deve ser aprovada pelos órgãos competentes, que estabelecerá uma compensação. É obrigatória ainda a manutenção de área permeável mínima, previsão de reservatório de contenção de águas pluviais e a adequação à quota ambiental conforme a lei. Em geral esses processos de obtenção de licenças e alvarás são longos e requerem muito controle. Qualquer desvio pode inviabilizar o negócio ou impactar nos resultados previstos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## Fatores de Risco



***A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.***

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

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

Além disso, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades.

O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a retardarem ou redirecionarem planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros comerciais.***

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 (incluindo parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

***Aumento de exigências em relação as estratégias de mitigação e compensação das emissões de Gases do Efeito Estufa ("GEE"), pode dificultar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam atender a essas exigências, poderão ter sua reputação e imagem afetadas.***

A sociedade, o governo e órgãos reguladores internacionais e nacionais estão pressionando cada vez mais as empresas a mitigarem ou compensarem suas emissões de GEE e assim contribuírem para a contenção do risco relacionados a emergência climática. A incapacidade na redução de emissões de carbono e o aumento da Precificação de carbono para compensação, podem gerar aumento do custo operacional em função dessas exigências. Considerando que estamos chegando bem próximo a ano de 2030 em que o Brasil terá que ter alcançado as suas metas relacionadas a emissões de GEE e mudanças climáticas e que a Política Nacional de Mudanças Climática ("PNMA") que foi publicada 2009 ainda não está totalmente regulamentada, existe uma grande chance desse assunto evoluir fortemente nos próximos anos com impactos relevantes nos custos das obras.

A PNMA prevê que o setor da construção estabeleça um Plano Setorial de Mitigação das Mudanças Climáticas, o que deve acontecer até meados de 2023. Com isso poderá haver um impacto na operação da Devedora e dos Avalistas para atender ao regulamento. A não implementação de uma gestão das emissões GEE pode ocasionar um atraso nas ações de melhoria em relação às tecnologias construtivas utilizadas pela empresa. Com a evolução da pressão para redução de emissões de GEE, algumas indústrias que são importantes do setor como a do cimento e do aço já estão estudando composições de materiais alternativos mais limpas, o que poderá encarecer essa matéria-prima e, conseqüentemente, afetar os custos dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor



## Fatores de Risco

*Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas.*

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou Avalistas e pelos Avalistas, o que pode afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar os resultados da Devedora e dos Avalistas.

Adicionalmente, chuvas ou outras condições climáticas adversas podem causar atraso e postergar os marcos de entrega dos projetos e dos respectivos investimentos, afetando negativamente os resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### *Riscos Ambientais Decorrentes da Atuação em Áreas Sensíveis*

As atividades realizadas pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, especialmente aquelas relacionadas à implantação e execução de obras de infraestrutura, podem envolver o uso intensivo de máquinas e equipamentos pesados em áreas próximas ou inseridas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente (APP). A entrada indevida de maquinário nessas áreas pode ensejar infrações ambientais, multas, embargos de obra e a necessidade de execução de medidas compensatórias ou de recuperação ambiental, com impactos financeiros e operacionais relevantes.

Adicionalmente, há o risco de vazamento de fluidos lubrificantes, combustíveis e demais substâncias químicas provenientes de máquinas e equipamentos, o que pode gerar contaminação do solo e das águas superficiais e subterrâneas, sujeitando as sociedades envolvidas a sanções legais, responsabilidades civis e à obrigação de mitigação dos danos causados.

A utilização de materiais betuminosos (como asfalto ou derivados) em obras também apresenta risco de escorrimento e carreamento desses materiais para o ambiente, especialmente em situações de chuvas intensas, podendo afetar negativamente a qualidade da água e o equilíbrio ecológico da região.

As condições climáticas adversas, notadamente chuvas intensas, podem ainda intensificar o risco de assoreamento de córregos, lagos e demais corpos hídricos adjacentes aos empreendimentos, em decorrência do transporte de sedimentos e resíduos sólidos provenientes das áreas em obras. O assoreamento pode comprometer a drenagem natural, a fauna aquática e o equilíbrio ambiental local, resultando em sanções regulatórias, obrigações de reparação ambiental e atrasos no cronograma das obras.

Tais eventos podem gerar impactos negativos relevantes nos resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, afetando adversamente os pagamentos dos CRI, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## Fatores de Risco



*Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.*

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem implicar em aumentos significativos nos custos.

As propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Ainda, a economia de países nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais que podem afetar ou interromper as operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou *commodities* necessários para os produtos da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, de operarem ordinariamente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### ***Riscos de alterações nas práticas contábeis***

Os Índices Financeiros estabelecidos no Termo de Emissão serão calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor na Data de Emissão, sendo que não há qualquer garantia que as práticas contábeis não serão alteradas ou que não poderá haver divergência em sua interpretação. A percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que pode haver divergência entre a forma como os Índices Financeiros serão efetivamente calculados e a forma como os mesmos seriam calculados caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis modificadas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO