

**PACAEMBU**



## Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 287ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **Pacaembu Construtora S.A.**

No volume, inicialmente, de  
**R\$ 250.000.000,00**

Classificação de Risco Preliminar dos CRI pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.: "(P) AAA.br (sf)" \*

Coordenador Líder

Coordenadores



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**DISCLAIMER**

Este material foi preparado pelo Banco Itaú Assessoria Financeira BBA S.A. (“Coordenador Líder”), pelo BTG Pactual Investment Banking Ltda. (“BTG”) e pela Caixa Econômica Federal (“CAIXA” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG, os “Coordenadores”), exclusivamente como material publicitário (“Material Publicitário”) relacionado à emissão e oferta (“Oferta”) de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 287ª (ducentésima octogésima sétima) emissão, em classe única, em série única, da Virgo Companhia de Securitização (“Emissora”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A. (“Pacaembu” ou “Devedora”).

Este Material Publicitário 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 (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospecto”), em especial a seção “4. Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se também nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterà informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário e aos CRI. O Prospecto Preliminar poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As informações contidas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações sem qualquer aviso prévio. Ainda, os Coordenadores não prestaram qualquer julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora e dos CRI, e não terão qualquer responsabilidade relativa a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

A Oferta será destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores”).

**A OFERTA CONSISTIRÁ NA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DOS CRI SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO E, PORTANTO, NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, NOS TERMOS ARTIGO DO 26, INCISO VIII, ALÍNEA (B), DA RESOLUÇÃO CVM N.º 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 (“RESOLUÇÃO CVM 160”).**

**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade. As informações contidas neste Material Publicitário refletem as atuais condições da Emissora, da Devedora e dos CRI e seus respectivos pontos de vista até esta data. Ainda, as performances passadas da Emissora e da Devedora não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados em seu Formulário de Referência que se encontra disponível para consulta no site da CVM, [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), (neste website, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados” e, então, em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”. Acessar “Companhias” e clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Virgo” no campo disponível. Em seguida acessar “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, e, posteriormente, selecionar “Formulário de Referência”).

Informações detalhadas sobre a Devedora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados em seu Formulário de Referência que se encontra disponível para consulta no site da CVM, [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, clicar em “Centrais de Conteúdo”, e posteriormente clicar em “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “Pacaembu Construtora S.A.” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Pacaembu Construtora S.A.”. Na página seguinte, selecionar, no campo “Categorias” o item “FRE - Formulário de Referência”, selecionar no campo “Período de Entrega” o campo “Período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo “Ações”, clicar em “Download” ou “Consulta” da versão mais recente disponível).

**OS INVESTIDORES QUE TIVEREM ACESSO A ESTA APRESENTAÇÃO NÃO DEVEM CONSIDERAR O CONTEÚDO DA PRESENTE APRESENTAÇÃO COMO ACONSELHAMENTO JURÍDICO, TRIBUTÁRIO, CONTÁBIL**

2

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## DISCLAIMER

**OU FINANCEIRO.** Portanto, recomenda-se que os potenciais Investidores recorram a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, 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, do Formulário de Referência da Pacaembu e do Termo de Securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

O presente documento não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos CRI, as informações contidas no Prospecto Preliminar, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar.

**ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E AVALIAR A SEÇÃO “4.FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, CONFORME INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E AS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS SOBRE A EMISSORA E A DEVEDORA.**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores, incluindo fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores devem considerar, cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Material Publicitário, e avaliar a seção de “4. Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, para ciência de certos fatores que devem ser considerados em relação à subscrição e integralização dos CRI, e as informações que entendam ser necessárias sobre a Emissora e sobre a Devedora. Há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

O agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI no âmbito da Emissão será a Vórtx Distribuidora e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”). O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme indicadas no Termo de Securitização.

Os Coordenadores, as entidades de seu grupo econômico e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas, danos, prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada pelo potencial investidor com base nas informações contidas neste Material de Divulgação, e (ii) não fazem nenhuma declaração, nem dão nenhuma garantia quanto à correção, suficiência, integridade, precisão, veracidade, confiabilidade, exatidão, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

**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, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, DISPONÍVEL NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES:**

**Coordenador Líder:** <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (nesse website, procurar por “Pacaembu” e na seção “2025” selecionar o documento desejado).

**BTG:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, e então, buscar na seção “2025” e “CRI PACAEMBU - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 287ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.”, e localizar o documento desejado).

**Caixa:** <https://www.caixa.gov.br/investimentos/ofertas-publicas/Paginas/default.aspx> (nesse website, procurar o documento específico sob “Virgo Companhia de Securitização – 287ª Emissão de Certificados de”<sup>3</sup>

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

**DISCLAIMER**

Recebíveis Imobiliários – CRI Pacaembu Construtora” em “Ofertas Públicas – Vigentes”).

**Emissora:** [www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, buscar por “Pacaembu” no campo de busca, localizar “Prospecto Preliminar” e clicar em “Download”).

**Fundos.Net(B3):** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, selecionar “Período” e inserir o período de 31/12/2024 até a data da busca. Digitar no campo Buscar: Pacaembu e localizar o “Tipo”: “Prospecto de Distribuição Pública e em “Espécie”: Prospecto Preliminar” e selecionar o “Download”).

**CVM:** <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Virgo Companhia De Securitização S.A.”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

Embora as informações constantes nesta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**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. AO POTENCIAL INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCO, AOS QUAIS O INVESTIDOR ESTARÁ SUJEITO.**

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação e/ou solicitação de subscrição e integralização dos CRI. Este material informativo não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI, sendo recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, da Devedora pelo potencial investidor.

**NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO E, POR ESTA RAZÃO, SOMENTE PODERÃO SER REVENDIDOS AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, CONFORME DISPOSTO NO INCISO III DO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

Embora as informações constantes neste Material Publicitário tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da Oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas.

**PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA PACAEMBU E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA, PELA DEVEDORA, SÃO INCORPORADOS POR REFERÊNCIA E NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA DEVEDORA E/OU DOS COORDENADORES DA OFERTA.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

**APRESENTADORES**



**Victor Almeida**

*Presidente Executivo do  
Conselho  
+20 Anos de experiência*

---



**Fernando Almeida**

*CEO  
+15 Anos de experiência*

---



**Leonardo Massa**

*CFO/IRO  
+18 Anos de experiência*

---



**Daniel Kuratomi**

*Gerente de Relações com  
Investidores  
+15 Anos de experiência*

---

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**CONDIÇÕES DA OFERTA**

<b>Devedora</b>	Pacaembu Construtora S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.
<b>Coordenadores</b>	BTG Pactual Investment Banking Ltda e Caixa Econômica Federal
<b>Título</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
<b>Lastro</b>	Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de lote adicional de até 25%
<b>Regime de Colocação</b>	Garantia Firme de Colocação
<b>Séries</b>	Série única
<b>Prazo</b>	5 (cinco) anos
<b>Amortização</b>	Anual, a partir do 4º (quarto) ano
<b>Remuneração Teto</b>	104,5% da taxa DI a.a.
<b>Periodicidade dos Juros</b>	Semestral, sem carência
<b>Rating</b>	P) AAA.br (sf), atribuída pela Moody's

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**CONDIÇÕES DA OFERTA****Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa**

Permitido, após lock-up de 30 meses, mediante pagamento de prêmio equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) multiplicado pelo prazo remanescentes.

**Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa**

(i) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e  
(ii) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis, Receitas a Apropriar e Estoques; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,6 (um inteiro e seis décimos) ou menor que 0 (zero).

**Emissora**

Virgo Companhia de Securitização

**Público-Alvo**

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais e Qualificados

**Agente Fiduciário**

Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda

**Escriturador**

Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda

**Banco Liquidante**

Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda

**Distribuição e Negociação**

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

**CRONOGRAMA**

#	Eventos	Data Prevista <sup>13</sup>
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	06/06/2025BU
2	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ).	09/06/2025
3	Início do Período de Reserva	13/06/2025]
4	Encerramento do Período de Reserva.	29/06/2025
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	30/06/2025
6	Comunicado ao Mercado com o resultado de <i>Bookbuilding</i> .	30/06/2025
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início <sup>(3)</sup> Divulgação do Prospecto Definitivo <sup>(2)</sup>	01/07/2025
8	Realização do Procedimento de Alocação.	03/07/2025
9	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI.	03/07/2025
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento. <sup>(3)</sup>	Em até 180 dias contados da divulgação do anúncio de início

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## CONTATOS DA DISTRIBUIÇÃO



Guilherme Maranhão

Rogério Cunha

Felipe Almeida

Luiz Felipe Ferraz

Fernando Miranda

Lucas Sacramone

Gustavo Azevedo

Raphael Tosta

Flavia Neves

Rodrigo Tescari

João Pedro Castro

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



Rafael Cotta

Bruno Korkes

Victor Baptista

Tiago Daer

Jonathan Afrisio

Bernardo Rocha

[OL-Distribuicao-DCM@btgpactual.com](mailto:OL-Distribuicao-DCM@btgpactual.com)

[+ 55 11 3382-2190](tel:+551133822190)



Luis Henrique Favaretto Parducci

[gediv04@caixa.com.br](mailto:gediv04@caixa.com.br)

[+ 55 11 96652-0075](tel:+5511966520075)

# AGENDA

1

**Overview da  
Pacaembu**



2

**O que faz a  
Pacaembu ser Única**



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# SEÇÃO 1

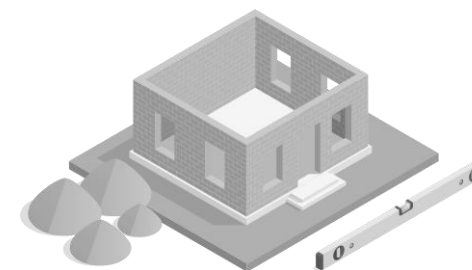
1

**Overview da  
Pacaembu**



2

O que faz a  
Pacaembu ser Única



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# SOMOS DIFERENTES



**Foco de Atuação  
no Interior**

**São Paulo, Paraná  
e Centro-Oeste**



**Empreendimentos de Casas  
em Bairros  
Planejados**



**68%  
Atuação no  
Faixa 1  
MCMV**

**33 ANOS DE HISTÓRIA, CONTROLE FAMILIAR COM ATUAÇÃO NA GESTÃO E ELEVADO NÍVEL DE GOVERNANÇA**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# TEMOS UMA SÓLIDA TRAJETÓRIA

Mais de 33 anos de experiência no segmento de baixa renda e forte governança corporativa



**1991**  
**Fundação** da  
Companhia



**2009**  
Lançamento do  
**programa MCMV**



**2016**  
Ingresso na **ABRAINC**



**2019**  
Iniciado o processo de  
**sucessão** da  
Companhia, **liderado**  
por um **profissional**  
**de mercado**



**2020**  
Expansão geográfica para  
**além de São Paulo**  
  
Adesão à Categoria **A** na  
**CVM e criação de Comitê**  
**de Auditoria composto por**  
**membros independentes**



**2022**  
**R\$ 1,0 bilhão** em  
**lançamentos e vendas**  
**líquidas**



**2024**  
**1ª emissão** a mercado  
CVM 160 (**R\$200 mi**)  
  
**R\$ 2 bilhões** em  
**lançamentos e vendas**  
**líquidas**



**1995 - 2008**  
Atuação no segmento  
**habitacional** para baixa  
renda dentro dos  
programas vigentes no  
período



**2013**  
Mudança de estratégia  
para foco **exclusivo** na  
linha **FGTS** do  
**programa MCMV**



**2018**  
Formalização de **Conselho de**  
**Administração**, com a presença  
de **membros independentes**



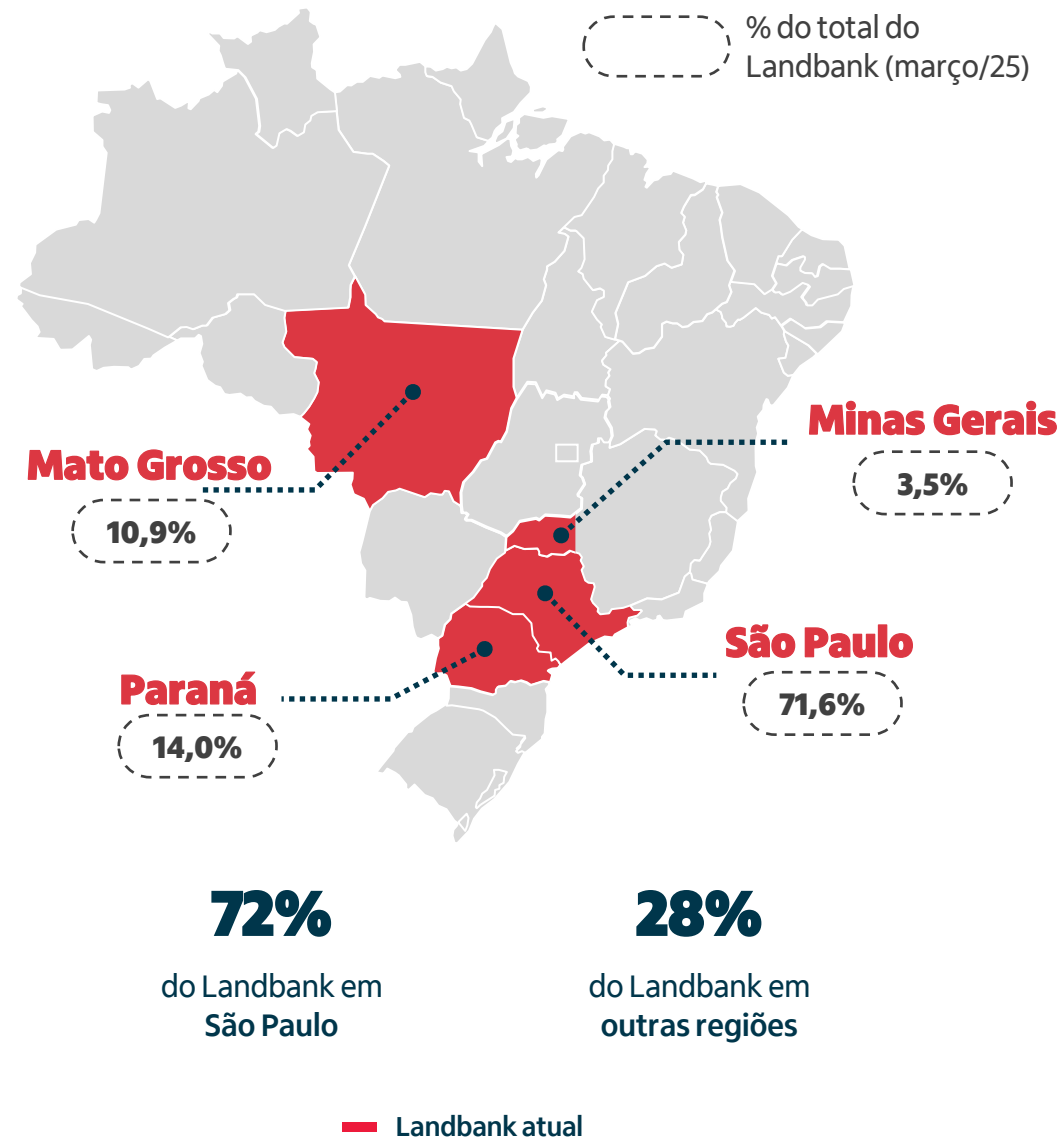
**2021**  
Expansão para o **Paraná**



**2023**  
Expansão para o **Mato Grosso**  
  
Conclusão do processo de **sucessão**  
para a **2ª Geração da Companhia**  
  
Receita líquida atinge **R\$ 1,0 bilhão**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**ESTAMOS  
PRESENTES EM 4  
ESTADOS DO  
BRASIL COM  
ROBUSTEZ  
FINANCEIRA E  
OPERACIONAL**



PACAEMBU

**R\$18,7 bi**

Landbank 1T25



**11.421**

Unidades lançadas LTM 1T25



**R\$1,9 bi**

Lançamentos VGV Pacaembu LTM 1T25



**R\$1,9 bi**

Vendas Líquidas VGV Pacaembu LTM 1T25



**71,8%**

VSO LTM 1T25



**R\$542,7 mm**

Lucro Bruto Ajustado LTM 1T25



**R\$278,2 mm**

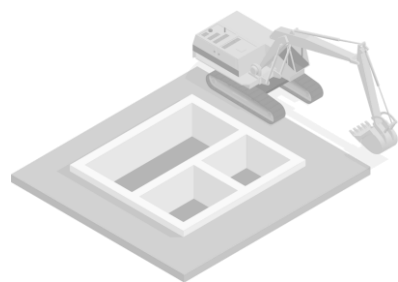
Lucro Líquido LTM 1T25

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# SEÇÃO 2

1

Overview da  
Pacaembu



2

O que faz a  
Pacaembu ser Única



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# NOSSO MODELO DE NEGÓCIO

PACAEMBU 



**Média do tamanho dos terrenos de cada empreendimento**

**>200 MIL M<sup>2</sup>**

✓ Elevadas barreiras de entrada



**Perfil de Empreendimento**

**HORIZONTAL**



**Principal Região de Atuação**



**Interior de São Paulo, Paraná, Mato Grosso e Minas Gerais**



**Percentual de Vendas dentro do Faixa 1 do PMCMV<sup>1</sup>**

**68%**

EMPRESA 1

EMPRESA 2

EMPRESA 3

EMPRESA 4

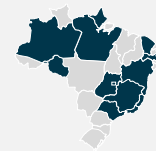
EMPRESA 5

**~ 2-10 MIL M<sup>1</sup>**

**VERTICAL**



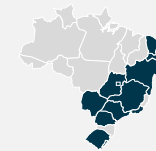
**Cidade de São Paulo e Rio de Janeiro**



**Sudeste, Nordeste e Amazonas**



**Grande São Paulo e Interior<sup>1</sup>**



**Regiões Metropolitanas**



**Brasil**

**2%**

**10%**

**35%**

**55%**

**18%**

Notas: (1) |Conforme informações públicas disponibilizadas pelas próprias companhias abertas que divulgaram esses dados até o 1T25.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**...PARA ATENDER A DEMANDA NÃO ATENDIDA POR OUTRAS CONSTRUTORAS...**







LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

## ...E COM ELEVADAS BARREIRAS DE ENTRADA

1






### FORMAÇÃO DE LANDBANK

-  **R\$19 bilhões** de landbank focado em projetos horizontais **já na esteira de aprovação**
-  Formação de landbank **sem desembolso relevante de caixa**
-  **Know-how em projetos horizontais**, conhecimento regional, do perfil do cliente e do **tempo de maturação**
-  **Desafio do landbank bastante distinto do perfil do incorporador vertical**, por exemplo, tamanho dos terrenos entre 200-700 mil m<sup>2</sup>



2

### DESENVOLVIMENTO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

-  **Amplio conhecimento e experiência** em desenvolvimento de projetos horizontais
-  **Desenvolvimento de projetos horizontais demanda know-how específico no processo de aprovação**, com mais etapas e maior prazo versus projetos verticais
-  **Pacaembu: um dos principais players** do segmento econômico com esse know-how (casas)
-  Track record de elevada velocidade de vendas e rápida **execução de obra**
-  **Histórico de entrega** dos projetos aos clientes em 18 meses na média, majoritariamente já 100% vendidos

#### Projetos com Desenvolvimento Urbano

PACAEMBU 

**770**

# médio de dias até o registro

**28**

# de etapas

#### Projetos Típicos em Área Urbanizada

**270**

# médio de dias até o registro

**9**

# de etapas

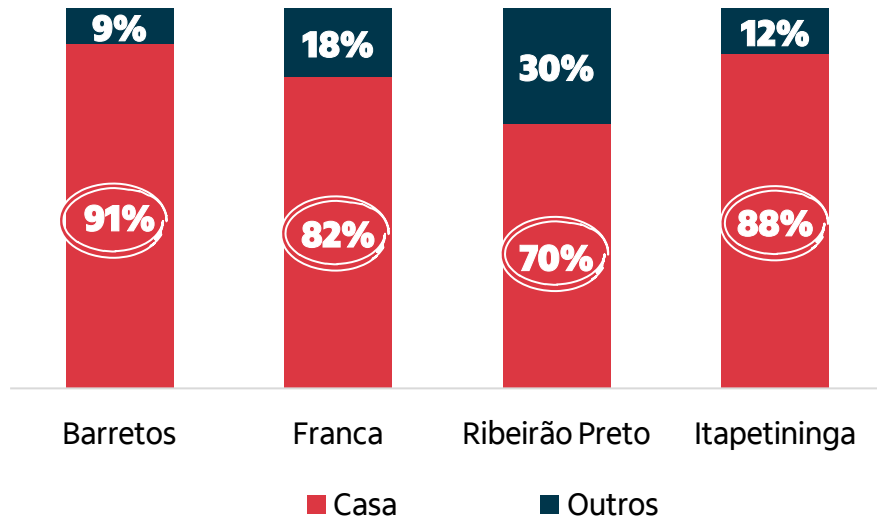
**X**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

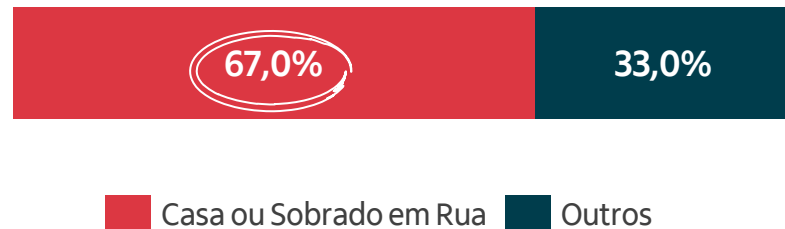
# PRODUTO PACAEMBU COMO DIFERENCIAL COMPETITIVO

## 1 Objeto de desejo nas praças de atuação...

Pesquisa de Preferência Habitacional (cidades selecionadas)



Pesquisa BRAIN (Brasil)

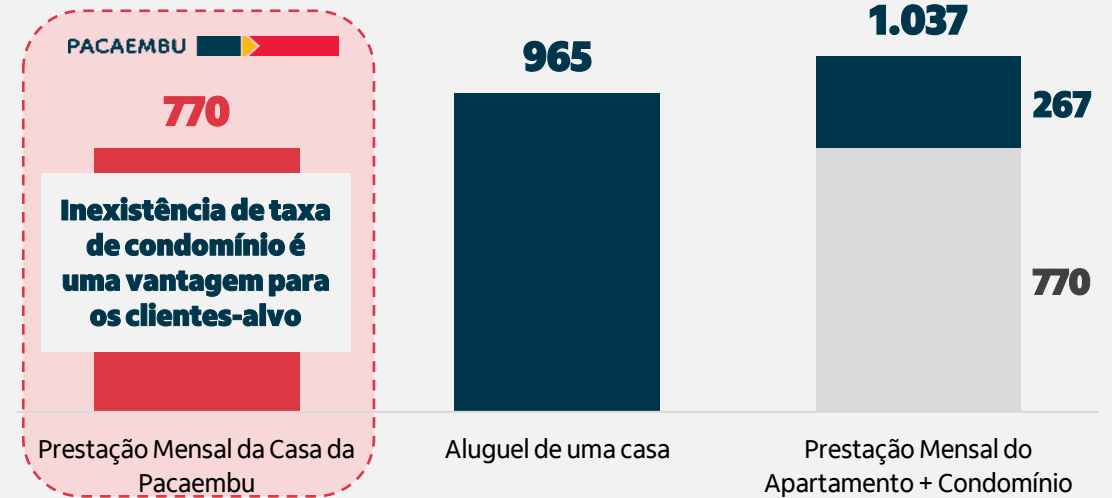


Fontes: BRAIN Inteligência Estratégica, IBGE, Zap Imóveis e Caixa Econômica

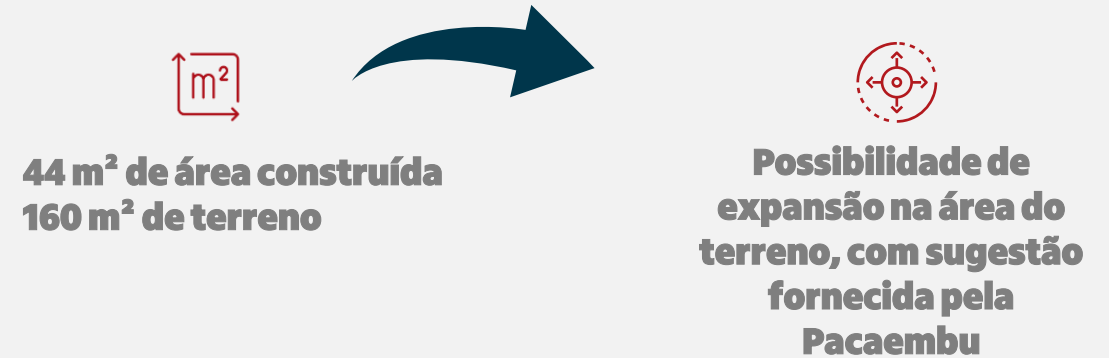
Nota: (1) Valores da prestação consideram estudo realizado em 2023. Para o aluguel da casa, considerou-se pesquisa realizada no Zap Imóveis para aluguel de casa em São José do Rio Preto, imóveis de até 45m<sup>2</sup>, com 1 ou 2 quartos, em 4 de junho de 2025, resultando em amostragem de 68 casas.

## 2 ... com custo competitivo

Comparação Prestação Mensal x Aluguel (R\$)<sup>1</sup>



## 3 Produto Pacaembu permite ampliação

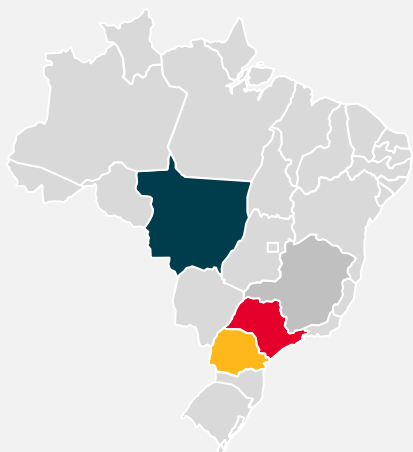
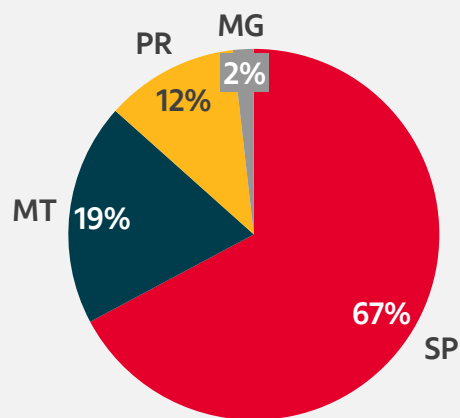


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

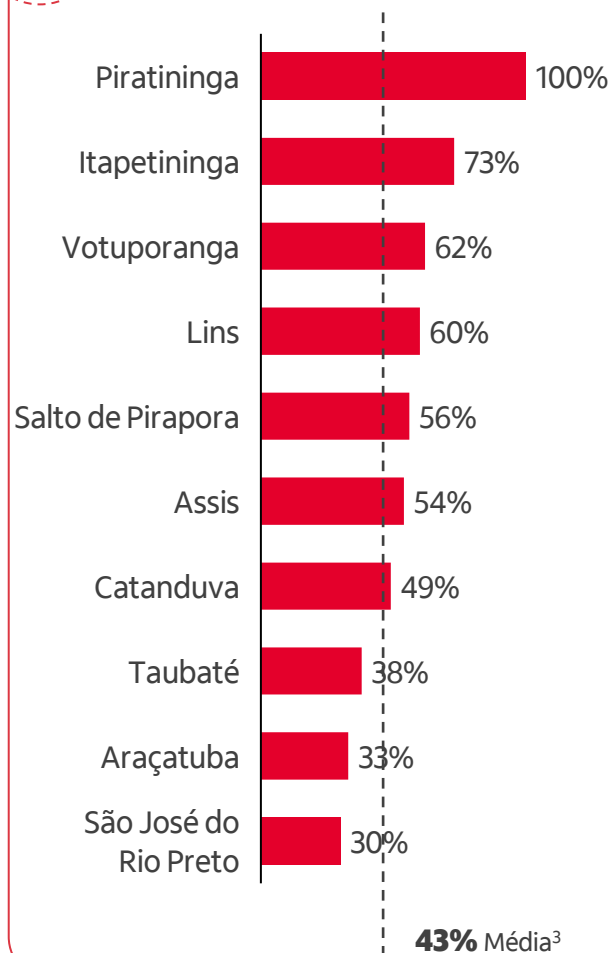
# PRESENÇA DOMINANTE NOS MUNICÍPIOS DE ATUAÇÃO

A Pacaembu possui *market share* relevante nos municípios de atuação

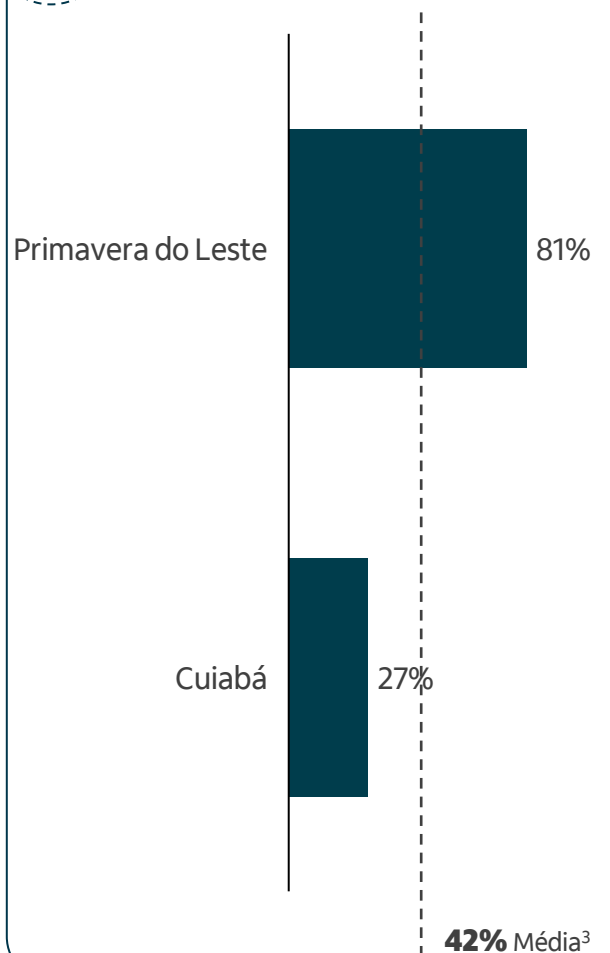
**Distribuição das Vendas 2024 por Estado**



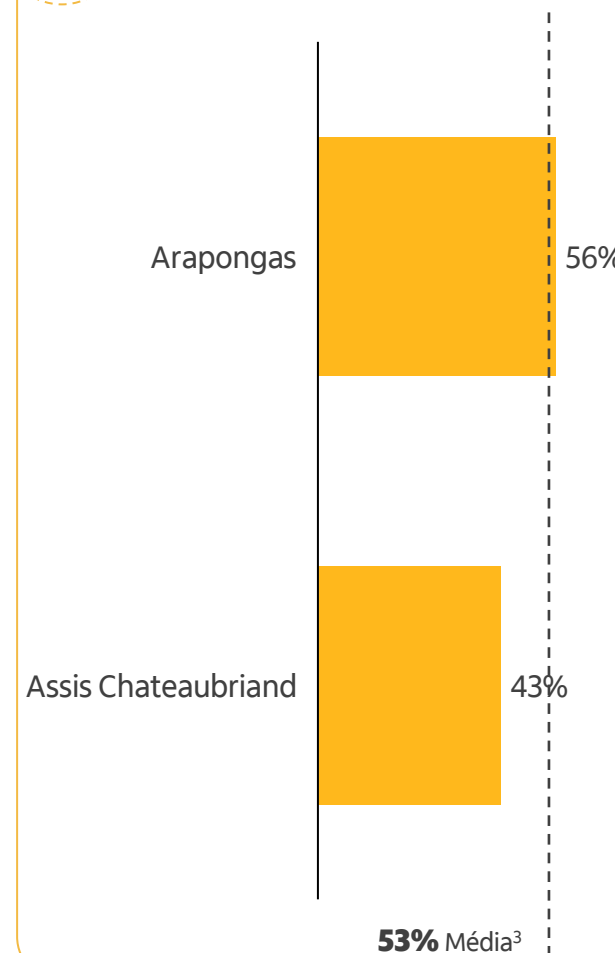
**31%** **São Paulo**  
Market Share do MCMV nos municípios<sup>1</sup>



**42%** **Mato Grosso**  
Market Share do MCMV nos municípios<sup>1</sup>



**21%** **Paraná**  
Market Share do MCMV nos municípios<sup>1</sup>



 Market Share por Estado<sup>2</sup>

# EFICIÊNCIA OPERACIONAL E DE VENDAS PROPICIA BAIXA EXPOSIÇÃO DE CAIXA



Ciclo de **construção rápido** em até 17 meses na média



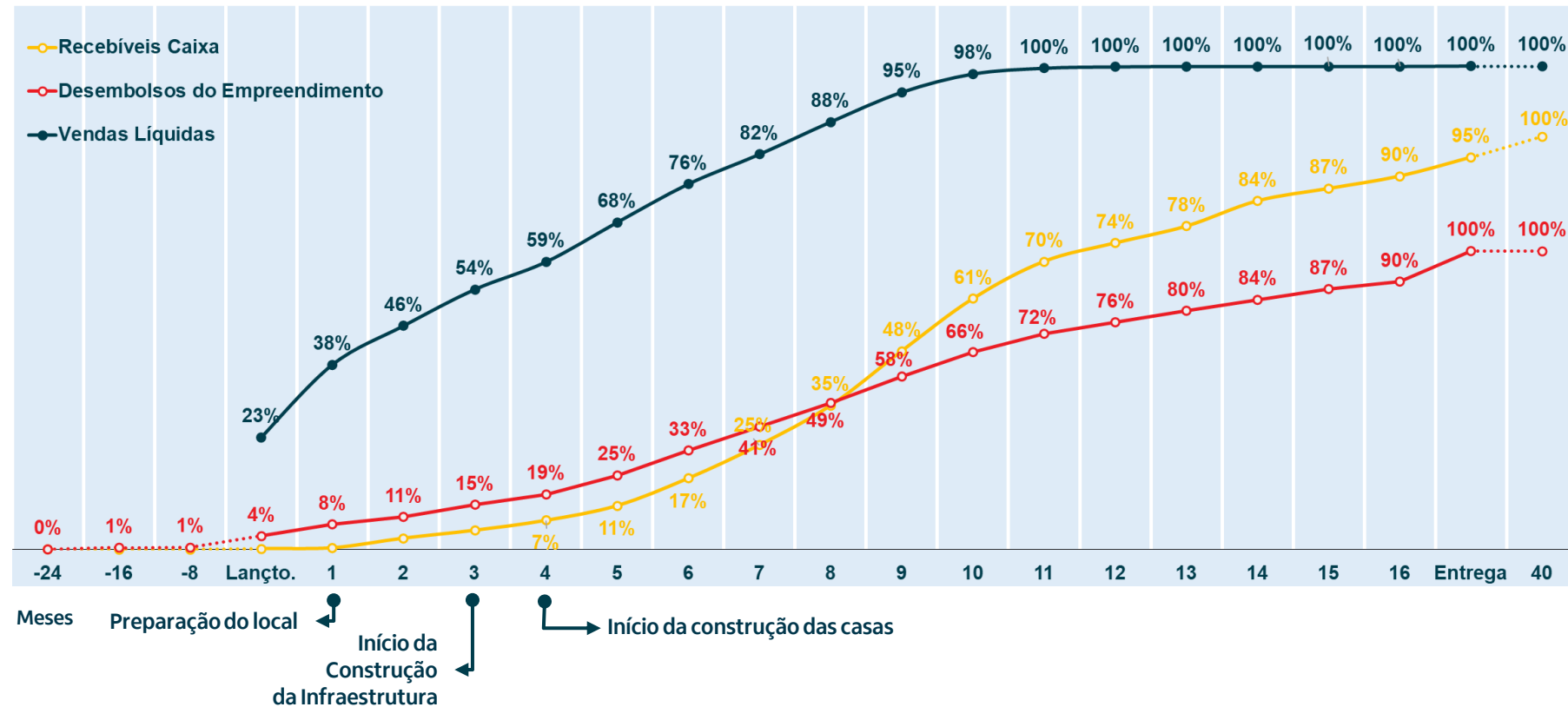
Atingimento do **breakeven de fluxo de caixa no 8º mês** de construção com ~88% das unidades vendidas



**Elevado VSO**, baixa inadimplência e recebíveis reduzidos



**Apenas 5% de pro soluto** pós-chaves



**Vendas Totais 11 meses**

**Fluxo de Caixa 17 meses**

**Pós Chaves 23 meses**

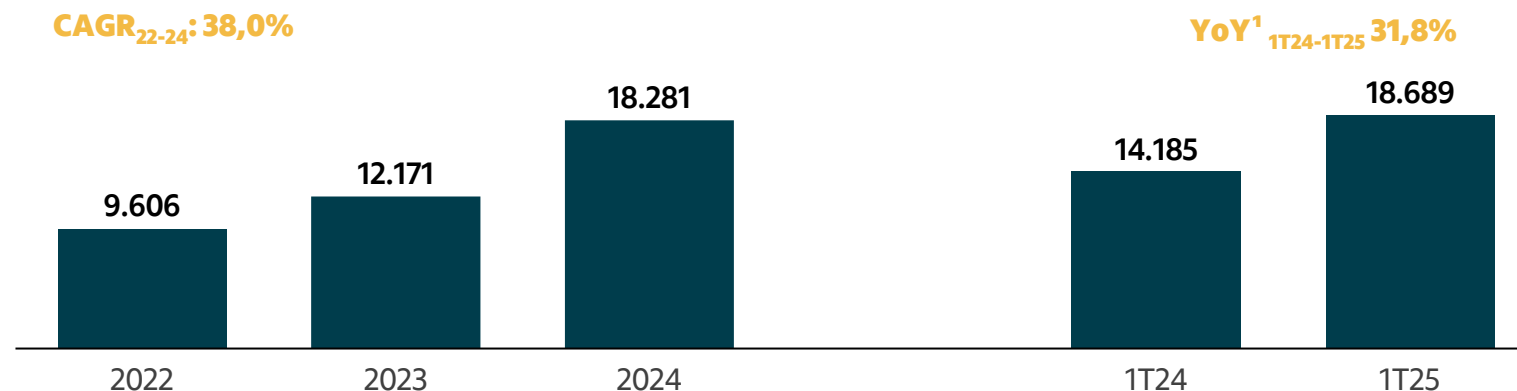
**Entrega**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

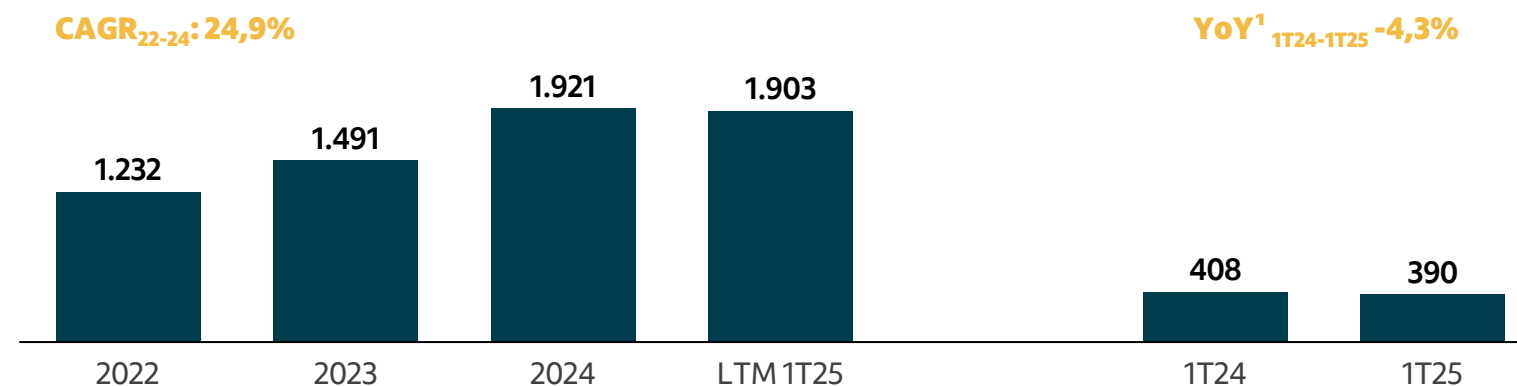
## DESEMPENHO OPERACIONAL

Landbank robusto e vendas com consistente crescimento

**Landbank**  
(VGV - R\$ Milhões)



**Lançamentos**  
(VGV Pacaembu - R\$ Milhões)



<sup>1</sup> Comparação entre o período de 3 meses findo em 31 de março de 2025 e o período de 3 meses findo em 31 de março de 2024.

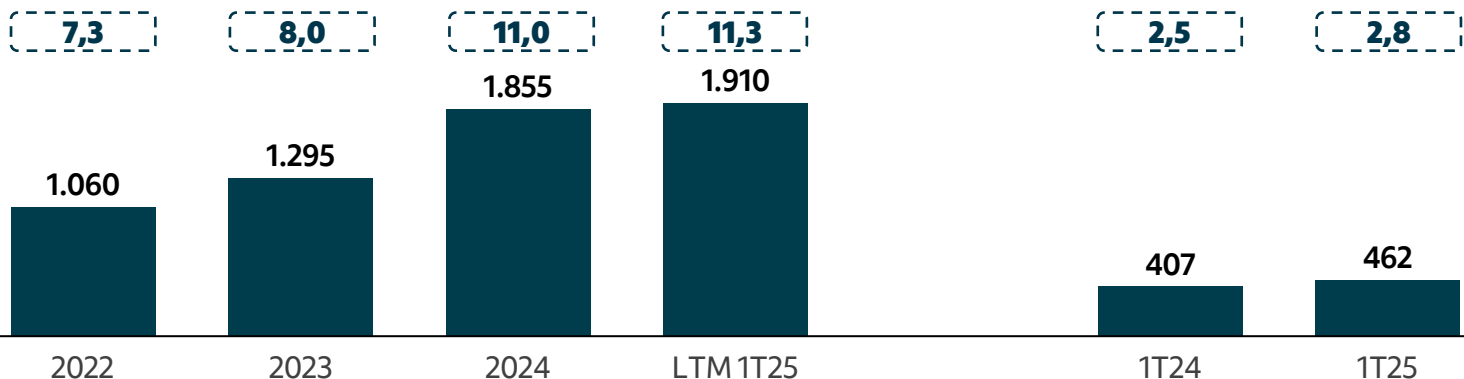
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

## DESEMPENHO OPERACIONAL

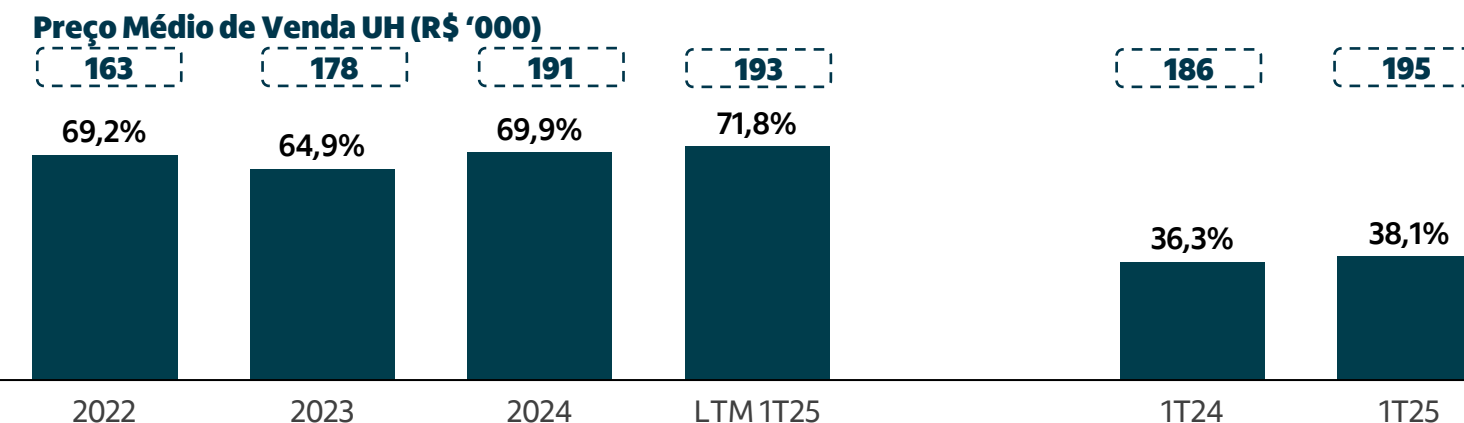
Landbank robusto e vendas com consistente crescimento

CAGR<sub>22-24</sub>: 32,3%

Número de unidades vendidas ('000)



**Vendas Líquidas**  
(VGV Pacaembu - R\$ Milhões)



**VSO<sup>2</sup>**  
(%)

<sup>1</sup> Comparação entre o período de 3 meses findo em 31 de março de 2025 e o período de 3 meses findo em 31 de março de 2024.

<sup>2</sup> A VSO (Velocidade sobre a Oferta) é calculada a partir da razão entre o volume de vendas líquidas realizadas em um determinado período e o volume total ofertado nesse mesmo intervalo. É um indicador que mostra o ritmo de vendas dos empreendimentos lançados pela companhia em determinado período.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

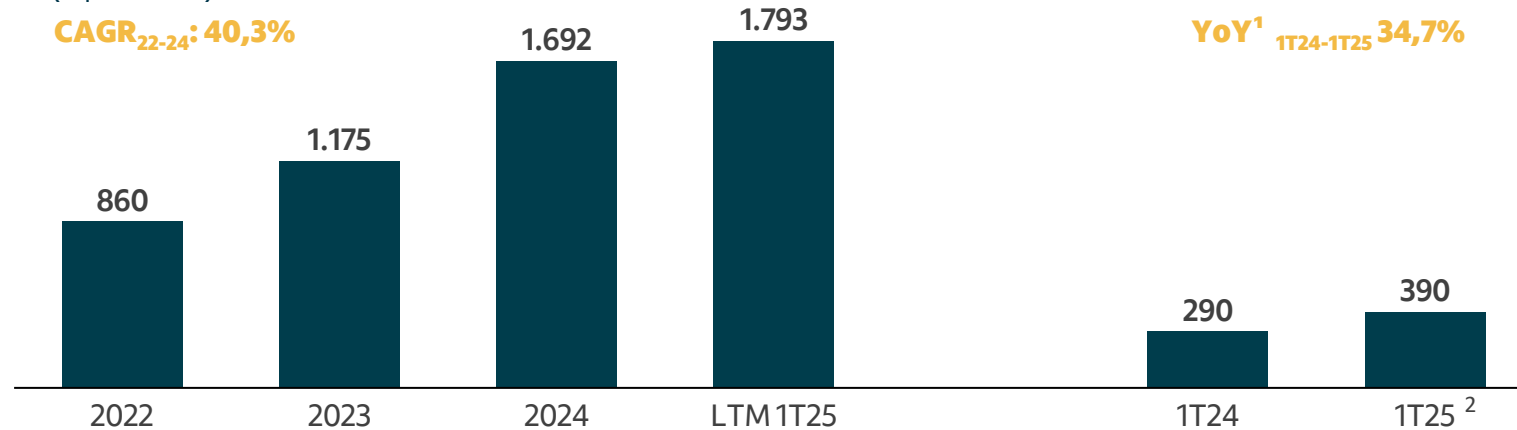
**DESEMPENHO FINANCEIRO**

Resultados crescentes com recuperação de margem e alta disciplina financeira

**Receita Líquida**

(R\$ Milhões)

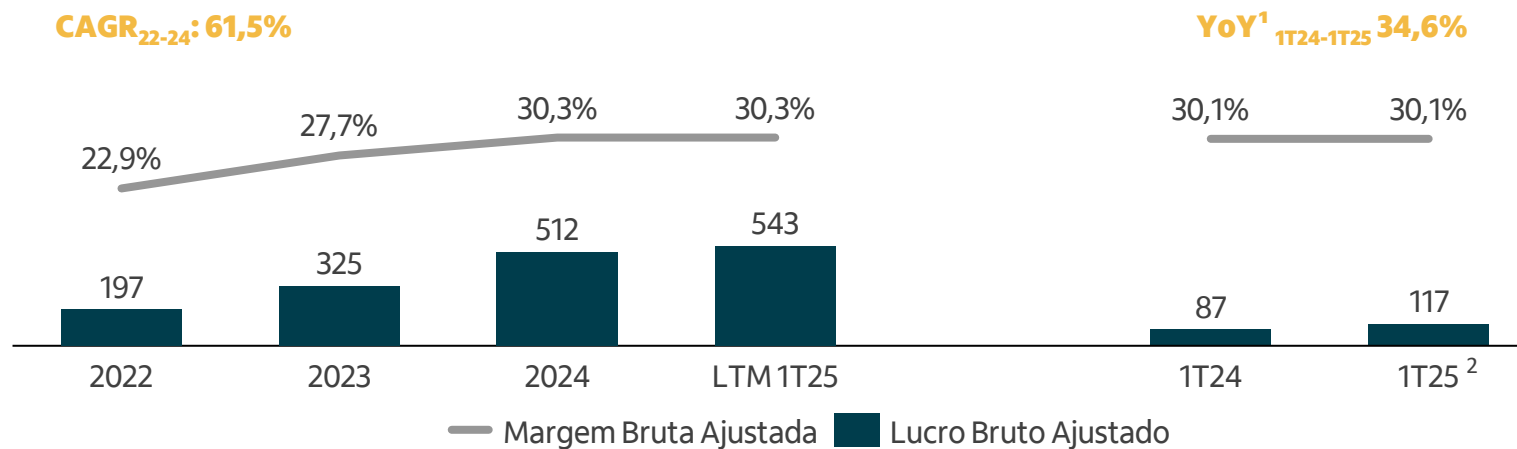
CAGR<sub>22-24</sub>: 40,3%



**Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada**

(R\$ Milhões, %)

CAGR<sub>22-24</sub>: 61,5%



<sup>1</sup> Comparação entre o período de 3 meses findo em 31 de março de 2025 e o período de 3 meses findo em 31 de março de 2024.

<sup>2</sup> Período de 3 meses findo em 31 de março de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**DESEMPENHO OPERACIONAL**Resultados crescentes com eficiência em SG&A<sup>1</sup>

Em R\$ milhões	2022	2023	2024	LTM1T25	1T25 <sup>2</sup>
<b>Receita Líquida</b>	<b>860</b>	<b>1.175</b>	<b>1.692</b>	<b>1.793</b>	<b>390</b>
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>197</b>	<b>325</b>	<b>512</b>	<b>543</b>	<b>117</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>22,9%</b>	<b>27,7%</b>	<b>30,3%</b>	<b>30,3%</b>	<b>30,1%</b>
<b>SG&amp;A<sup>1</sup></b>	<b>(131)</b>	<b>(171)</b>	<b>(218)</b>	<b>(229)</b>	<b>(55)</b>
<b>SG&amp;A<sup>1</sup>/Receita Líquida</b>	<b>(15,3%)</b>	<b>(14,6%)</b>	<b>(12,9%)</b>	<b>(12,8%)</b>	<b>(14,1%)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>27</b>	<b>5</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>24</b>	<b>106</b>	<b>261</b>	<b>278</b>	<b>56</b>
<b>Margem Líquida<sup>3</sup></b>	<b>2,8%</b>	<b>9,0%</b>	<b>15,4%</b>	<b>15,5%</b>	<b>14,3%</b>

<sup>1</sup> Somatória de Despesas Gerais e Administrativas e Despesas com Vendas.<sup>2</sup> Período de 3 meses findo em 31 de março de 2025.<sup>3</sup> Lucro Líquido dividido pela Receita Líquida.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

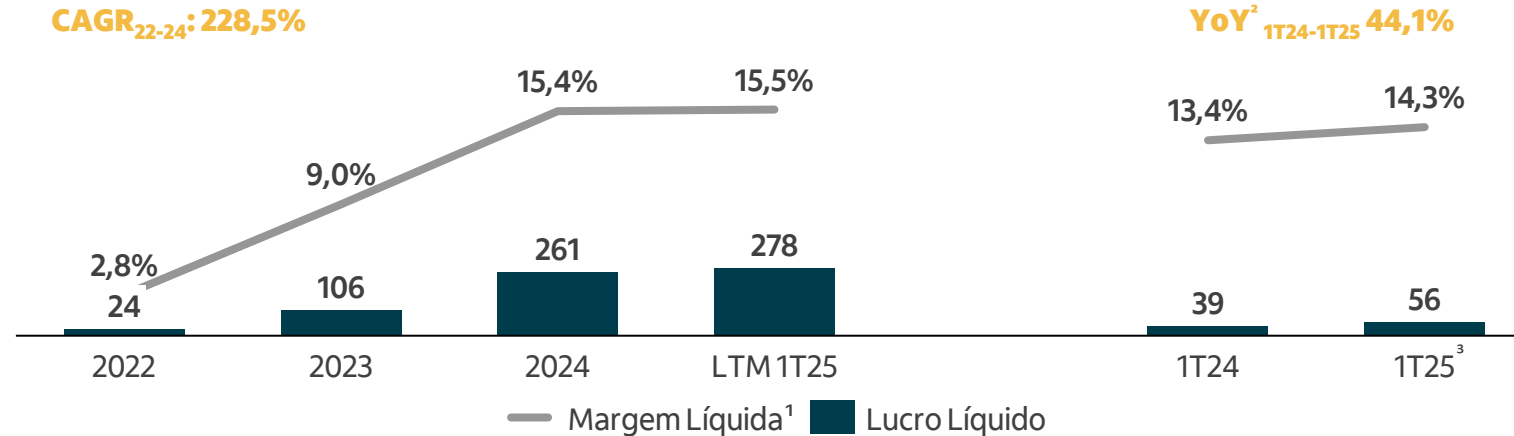
**DESEMPENHO FINANCEIRO**

Resultados crescentes com recuperação de margem e alta disciplina financeira

**Lucro Líquido e Margem Líquida<sup>1</sup>**

(R\$ Milhões, %)

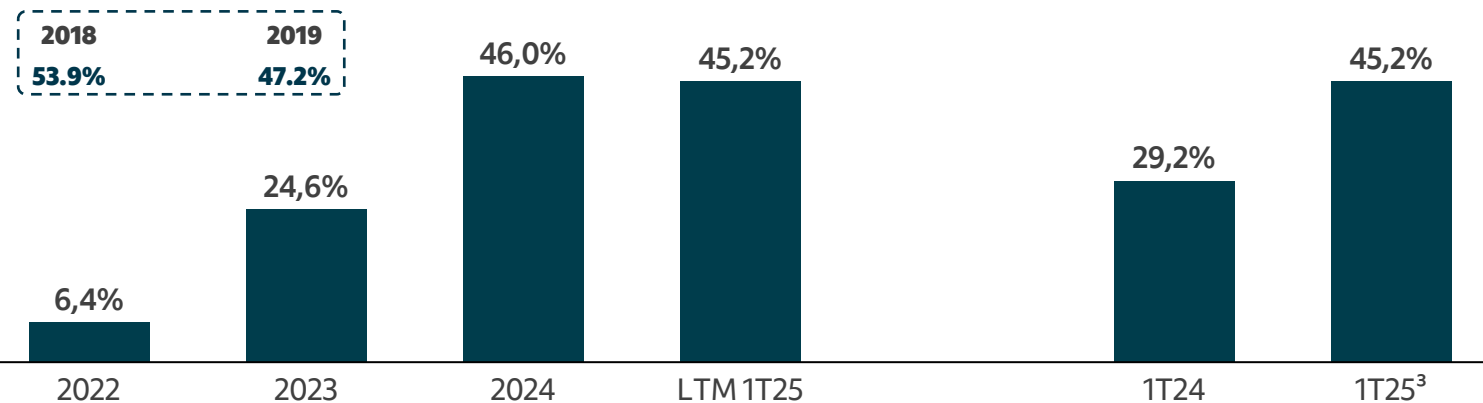
**CAGR<sub>22-24</sub>: 228,5%**



**ROE<sup>4</sup> (LTM e 3M)**

(%)

**ROE retornando aos níveis históricos**



<sup>1</sup> Lucro Líquido dividido pela Receita Líquida.

<sup>2</sup> Comparação entre o período de 3 meses findo em 31 de março de 2025 e o período de 3 meses findo em 31 de março de 2024.

<sup>3</sup> Período de 3 meses findo em 31 de março de 2025.

<sup>4</sup> ROE dos últimos 12 meses e 3 meses.

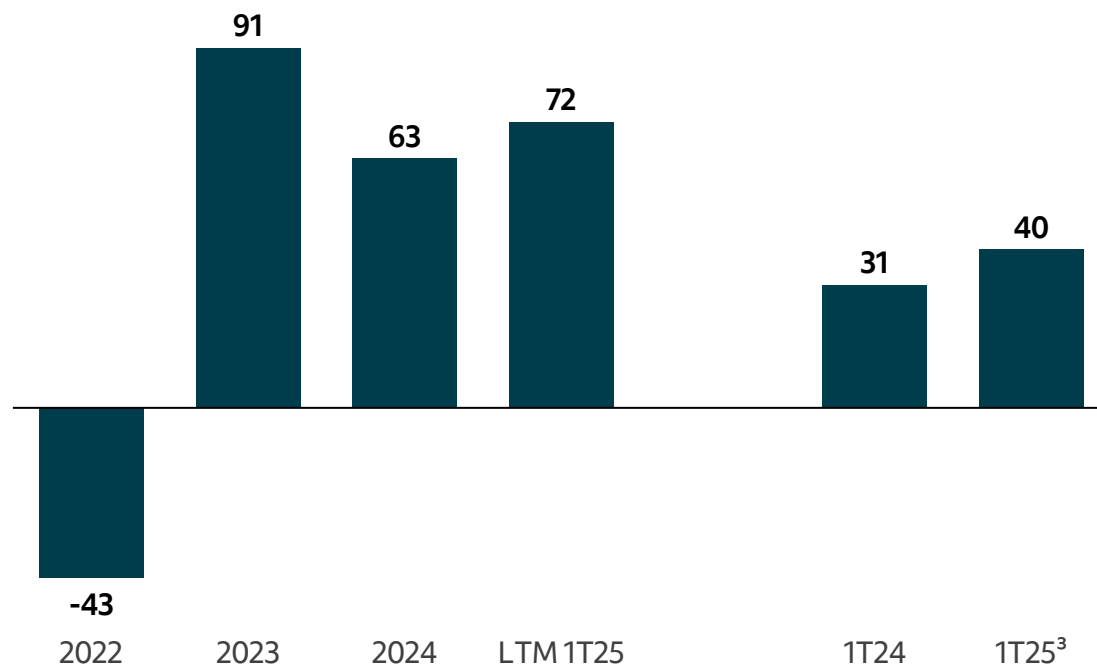
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# GERAÇÃO DE CAIXA E ESTRUTURA DE CAPITAL

## Geração de Caixa e Caixa Líquido consistentes

### Geração de Caixa<sup>1</sup> (R\$ Milhões)

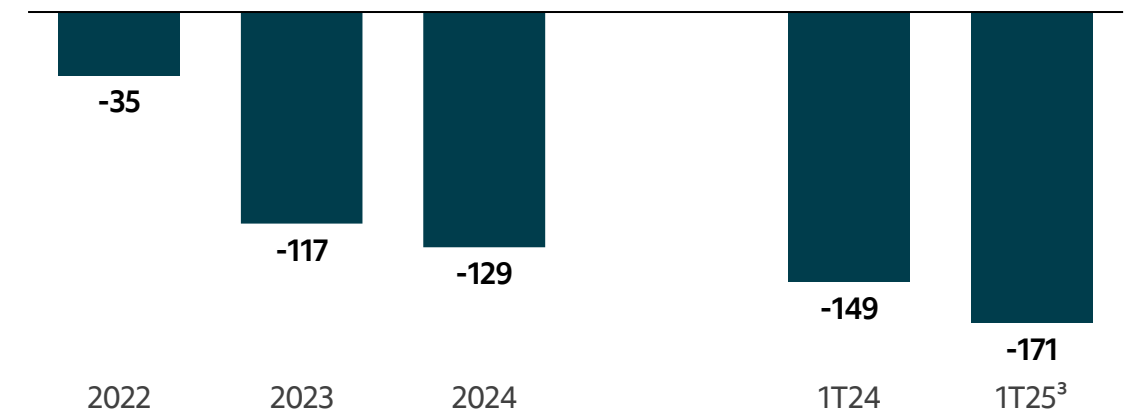
YoY<sup>2</sup> 1T24-1T25: **29,0%**



### Dívida Líquida (Caixa Líquido) (R\$ Milhões)

CAGR<sub>22-24</sub>: **93,1%**

YoY<sup>2</sup> 1T24-1T25: **15,2%**



<sup>1</sup> Variação da dívida líquida desconsiderando-se os dividendos pagos.

<sup>2</sup> Comparação entre o período findo em 31 de março de 2025 e o período findo em 31 de março de 2024.

<sup>3</sup> Período findo em 31 de março de 2025.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# ALTO NÍVEL DE GESTÃO LIDERADO POR UMA EQUIPE DE REFERÊNCIA NO SETOR

Gestão formada por profissionais com expertise no segmento

## Liderança Principal



### Victor Almeida

Presidente Executivo  
+20 Anos de Experiencia

Presença no Setor  
de Real Estate



### Fernando Almeida

CEO  
+15 Anos de Experiencia



### Leonardo Massa

CFO/IRO  
+18 Anos de Experiencia



### José Stucki

Diretor de Engenharia  
+20 Anos de Experiencia



### Breno Vilela

Diretor Comercial  
+18 Anos de Experiencia



### Pedro Leão

Diretor de Planejamento  
+20 Anos de Experiencia



### Frederico Escobar

Diretor de Negócios  
+20 Anos de Experiencia



## COMPANHIA FAMILIAR



EXPERIÊNCIA ENTRE GERAÇÕES ELEVOU A  
COMPANHIA AO NÍVEL DE EXCELÊNCIA ATUAL



CULTURA CORPORATIVA CONSISTENTE E DE LONGO  
PRAZO



PROGRAMA DE STOCK OPTION VISANDO A  
RETENÇÃO DE POSIÇÕES CHAVES

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# CONSELHO EXPERIENTE E ALINHADO ÀS MELHORES PRÁTICAS DE GOVERNANÇA

Conselho de administração composto por membros com ampla experiência no setor, governança e práticas de gestão

## Conselho de Administração de Alta Competência



**Eduardo Raineri de Almeida**  
Presidente do Conselho



**Wilson Almeida Jr.**  
Membro do Conselho



**Victor Almeida**  
Presidente Executivo



**Julia Almeida**  
Membro do Conselho

**PACAEMBU** 



**Gilberto Mifano**  
Membro Independente



**Wilson Amaral**  
Membro Independente



**Marcelo Maia**  
Membro Independente

**MEMBROS INDEPENDENTES**

## Práticas de Governança e Gestão



Empresa de Capital Aberto  
**Nível A**



**Comitê de auditoria estatutário**  
formado por 3 membros



Alto Nível de **Governança Corporativa**



Site de **RI Estruturado**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

## FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Debêntures, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Operação, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

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

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

a) Riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

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

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

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

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

## FATORES DE RISCO

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

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

e) Riscos da Oferta

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão das Debêntures preveem diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI previamente à integralização dos CRI, inclusive para exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, conforme aplicável.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais condições precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, 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, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar a rescisão do Contrato de Distribuição; ou se registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página Error! Bookmark not defined. deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

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

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

## FATORES DE RISCO

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Investidores de CRI.

Adicionalmente, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, os Coordenadores poderão revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade 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, haverá 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, não refletindo necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória 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, haverá o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) de Vencimento Antecipado; ou (iv) não haja acordo entre os Titulares de CRI acerca da taxa substitutiva. Ademais, poderá haver Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por conta da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures por decisão única e exclusiva da Devedora independentemente da Emissora ou dos Investidores do CRI.

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

No caso do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Investidores de CRI. Consequentemente, os Investidores de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

## FATORES DE RISCO

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, ser objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo acarretar prejuízos aos Investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito à destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte substancial dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro na Destinação dos Recursos pela Devedora, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados conforme previsto nos Documentos da Operação, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Debêntures e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento

## FATORES DE RISCO

antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Não houve no âmbito da Oferta a contratação dos auditores independentes predecessores da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

No âmbito da Oferta, não houve a contratação de auditores independentes predecessores da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Com relação as informações da Devedora, foi realizada avaliação com escopo reduzido, e não foram realizados procedimentos completos de verificação de consistência ou asseguarção, por qualquer terceiro independente, entre as informações financeiras da Devedora apresentadas neste Prospecto e aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Desta maneira, as informações financeiras constantes neste Prospecto podem ser divergentes das informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Ausência de emissão de manifestação escrita de auditores independentes predecessores sobre as informações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às referidas sociedades. Contudo, as informações financeiras da Emissora e as informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer manifestação de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

## FATORES DE RISCO

Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora

As demonstrações financeiras da Emissora e/ou Informações Trimestrais – ITR da Emissora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Norma Brasileira de Contabilidade – CTA nº 23 aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e constantes deste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Ausência de manifestação dos auditores independentes predecessores da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos auditores independentes predecessores da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Média Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI

## FATORES DE RISCO

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria simples dos CRI em circulação nas respectivas Assembleias Especiais, ou outros quóruns específicos, 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 Investidor dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Investidores de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 25, §1º, III, da Resolução CVM 160. 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, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de 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 quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

## FATORES DE RISCO

Eventual rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar na redução de liquidez para negociação e precificação dos CRI no mercado secundário

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da ausência de análise de risco de crédito da Devedora pela Securitizadora

A análise do risco de crédito referente à Devedora não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média  
Risco de Auditoria Jurídica Restrita

No âmbito da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido (“Auditoria Jurídica”). Tal Auditoria Jurídica não foi concluída na presente data e está sendo conduzida por escritórios de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas à Devedora e a Emissora. Desta forma, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos CRI ou mesmo o processo poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

## FATORES DE RISCO

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

## FATORES DE RISCO

CRI aos Investidores de CRI, com uma quebra de sua expectativa de retorno, o que poderá afetar negativamente os Investidores de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Investidores de CRI poderão ser prejudicados e não receberem a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média Risco de liquidação do Patrimônio Separado

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI

A Instituição Custodiante realizará a guarda dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão os Documentos Comprobatórios. 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 Investidores de CRI. Além disso, a eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Investidores de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior Riscos relacionados à Tributação dos CRI

## FATORES DE RISCO

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

## FATORES DE RISCO

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüente, a expectativa de remuneração do investidor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos de formalização e comprovação da Destinação Imobiliária da Emissão e da Destinação de Recursos

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, representadas pela CCI, que têm por destinação o pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Emissora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Devedora. Falhas na formalização e comprovação da destinação de recursos, de acordo com a legislação aplicável, podem afetar o lastro dos CRI e, por conseqüência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, bem como o benefício fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos CRI, ocasionando em tributação diversa da esperada pelos investidores dos CRI e, portanto, os rendimentos auferidos em referido investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A presente Oferta será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação da base de dados da ANBIMA, e é dispensada de análise prévia perante a CVM

## FATORES DE RISCO

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea “b” e 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º das Regras e Procedimentos ANBIMA.

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, 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 não sejam Investidores Profissionais e/ou 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração Debêntures.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial ou administrativa, a Taxa DI será substituída pelo respectivo substituto legal existente na data de verificação de uma das hipóteses acima descritas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora quando da divulgação posterior do novo parâmetro que seria aplicável. Consigna-se que, não obstante o aqui exposto, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por prazo inferior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, será utilizada a mais recente Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, (i) no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do final do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, ou (ii) no 1º (primeiro) Dia Útil do evento de extinção da Taxa DI ou inaplicabilidade por impossibilidade jurídica, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Juros Remuneratórios das Debêntures, observada a regulamentação vigente aplicável.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Investidores de CRI dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Investidores de 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 tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado

## FATORES DE RISCO

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam ou podem ensejar o vencimento antecipado (automático e não automático) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures, tais como, mas não se limitando a, (i) pedido de recuperação judicial e extrajudicial pela Devedora; (ii) não cumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) vencimento antecipado de outras dívidas. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, hipótese na qual os Investidores de CRI poderão sofrer um impacto negativo relevante no recebimento dos pagamentos relativos aos CRI e a Devedora poderá sofrer um impacto negativo relevante nos seus resultados e operações.

No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Investidores de CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores de CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação

Os Documentos da Operação poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP- Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Investidores de CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Investidores de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos,

## FATORES DE RISCO

perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures 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 os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os Investidores dos CRI em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (3) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou (4) alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures), certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos investidores deverá ser descontada do comissionamento dos Coordenadores, conforme descrito no item 14.2 da Seção "14. Contrato de Distribuição de valores mobiliários", na página [Error! Bookmark not defined.](#) deste Prospecto Preliminar, de modo que não haja alteração do valor líquido efetivamente recebido pela Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor  
Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. 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.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o 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. Nesses casos, os Investidores de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Não existe jurisprudência consolidada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

## FATORES DE RISCO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Oferta 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. Entretanto, 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 perdas 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: Probabilidade Menor / Materialidade Menor Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

## FATORES DE RISCO

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Investidores de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Investidores de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de debêntures de sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Emissora, conforme descrito no histórico de emissão previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do índice financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário

O índice financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Devedora de suas informações financeiras. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como o índice financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado no futuro caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço dos CRI da presente Emissão, o que poderá gerar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

O relacionamento da Devedora com os Coordenadores e/ou com sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

Os Coordenadores e/ou suas respectivas sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, 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 Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Devedora e os Coordenadores e/ou suas respectivas sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora Registro junto à CVM

A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como securitizadora aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

## FATORES DE RISCO

### Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

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

[Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior] [Nota Demarest: Virgo, favor confirmar]

O Patrimônio Separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

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

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional

O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização do imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média Realização inadequada de procedimento de execução

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”) e do artigo 29, § 1º, inciso I da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de inexecução da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

## FATORES DE RISCO

Por fim, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média/Probabilidade: Média

### g) Riscos da Devedora

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site Devedora (<https://ri.pacaembu.com/>), no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no site da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira.

O modelo de negócios da Devedora foca em empreendimentos imobiliários enquadrados nas Faixas 1, 2 e 3, com ênfase nas Faixas 1 e 2 do programa Minha Casa, Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados

O programa compreende investimentos alocados para promover o financiamento e subsídio para a construção e entrega de moradias para famílias de baixa renda, sendo que a Faixa Urbano 1 atinge a faixa de renda de até R\$2.850,00, a Faixa Urbano 2 entre R\$2.850,01 a R\$4.700,00 e a Faixa Urbano 3 entre R\$4.700,01 a R\$8.600,00 e a Faixa Urbano 4 entre R\$ 8.600,01 e R\$ 12.000,00. A Devedora depende significativamente da disponibilidade de financiamento para os seus clientes por meio do programa. Dessa forma, a não implementação desse programa, sua suspensão, revisão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar de forma adversa e significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro e, conseqüentemente dos CRI. Ademais, a escassez de financiamento pelo programa, o aumento nas taxas de juros, a redução de prazo do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e, assim, impactar negativamente os resultados da Devedora e, conseqüentemente dos CRI. A Devedora pode, ainda, tornar-se inelegível a financiamentos decorrentes do programa Minha Casa, Minha Vida, podendo ser impactada negativamente caso sejam alterados os critérios de elegibilidade do programa, ou ainda caso se torne, por qualquer razão, inelegível a seus financiamentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal pode prejudicar a capacidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Devedora e a obrigar a alterar as condições de financiamento que oferte aos seus clientes

A Devedora atua em segmento de mercado destinado à população de baixa renda, em empreendimentos imobiliários enquadrados principalmente nas Faixas Urbanas 1 e 2 do programa Minha Casa, Minha Vida, e seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. O financiamento dos empreendimentos e dos clientes da Devedora é oferecido majoritariamente pela Caixa Econômica Federal por meio do programa “Minha Casa, Minha Vida”, sendo que, em relação aos empreendimentos, deve haver aprovação do respectivo projeto apresentado pela Devedora por parte da Caixa Econômica Federal previamente ao início das obras.

Por ser uma instituição financeira sujeita a maior ingerência política, a Caixa Econômica Federal pode sofrer mudanças de políticas relacionadas à concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. A não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa nestes financiamentos poderá afetar negativamente a estimativa de crescimento dos seus negócios, o que poderá afetar de forma adversa seu resultado financeiro. Da mesma forma, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os seus clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as suas operações, sua capacidade financeira e seus resultados operacionais.

## FATORES DE RISCO

Quase a totalidade dos recursos utilizados pela Caixa Econômica Federal para financiar empreendimentos e para financiar clientes da Devedora são oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o Conselho Curador do FGTS pode promover mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Devedora. Qualquer mudança de cenário que modifique as condições atuais poderá fazer com que a Devedora e seus clientes tenham que buscar novas formas de financiamento, o que poderá causar um efeito adverso nos seus resultados caso a Devedora não consiga captar recursos em condições semelhantes às ofertadas pela Caixa Econômica Federal. Os referidos financiamentos possuem taxas tipicamente menores que as taxas oferecidas por outros bancos e possuem condições e prazos especiais, determinadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, de acordo com cada faixa de referido programa.

Adicionalmente, caso o Governo Federal reduza os recursos do FGTS disponíveis para o setor imobiliário, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações e loteamentos urbanos, e a Devedora poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

O contínuo desenvolvimento das suas atividades demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Devedora poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições desfavoráveis. Também poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e os seus repasses não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar ou cancelar alguns de seus novos planos de desenvolvimento imobiliário ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica brasileira e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os seus negócios. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os negócios da Devedora podem ser afetados negativamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para seus empreendimentos no tempo esperado

Todos os projetos que fazem parte do banco de terrenos da Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras, por exemplo, podem exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Devedora.

Adicionalmente, no modelo de negócios da Devedora, os empreendimentos contam com o desenvolvimento de projetos que incluem o desenvolvimento urbano (infraestrutura). Por esse motivo, pode haver mais complexidade, maior número de licenciamentos e etapas de aprovação que podem resultar em maior período de validação do projeto. Alguns empreendimentos podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Devedora para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Devedora. A expansão das suas operações pode 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 ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

## FATORES DE RISCO

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação.

Todos esses fatores podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e, portanto, aumentar os custos e consumo de caixa. Adicionalmente, 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 pode resultar na incidência de multas elevadas e, conseqüentemente, poderá impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A crescente concorrência por recursos que se enquadram no PMCMV pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora e afetar seus resultados operacionais e financeiros

O setor imobiliário possui elevado número de empresas no Brasil. A Devedora pode enfrentar competição na aquisição de terrenos, obtenção de mão de obra e acesso ao crédito junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do PMCMV. As positivas mudanças no PMCMV descritos no item 1.2 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, poderão levar à intensificação dessa concorrência, o que poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, visto que seu negócio está em grande parte vinculado ao programa habitacional e ao acesso a recursos da Caixa Econômica Federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Devedora

A Devedora utiliza mão de obra majoritariamente terceirizada em suas obras. Dessa forma, o desempenho e a expansão de suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de contratar mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. Tal capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região em que a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em seus mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação de projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Atrasos no cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários poderão prejudicar a reputação e a sujeitar a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo a rentabilidade da Devedora

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

A execução dos projetos e empreendimentos pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou não obtenção de alvarás para os projetos; (ii) condições meteorológicas adversas, e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações, entre outros fatores.

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Devedora, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetá-la negativamente. A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a sua capacidade de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a sua reputação e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios. Atrasos na execução das obras dos seus empreendimentos, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias.

## FATORES DE RISCO

Tais fatores também podem afetar a sua reputação, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), o artigo 39 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”), como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital.

Adicionalmente, a Devedora poderá 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 perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos seus empreendimentos imobiliários 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 a sua necessidade de capital, 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 seus resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos

A Devedora realiza previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; variação abrupta de preços de insumos e mão de obra, diferente do originalmente previsto, aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade, especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem impactar a velocidade das vendas e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados daquele empreendimento específico.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora

Em 31 de dezembro de 2024, cerca de 72% do landbank da Devedora localizava-se no interior do estado de São Paulo. Desde 2021, a Devedora iniciou um processo programado de diversificação das áreas de atuação, com expansão para os estados do Paraná, Mato Grosso e Minas Gerais, estando sujeita, portanto, às condições econômicas que afetam essas áreas. Conseqüentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas, especialmente no interior de São Paulo, poderá ter um efeito adverso no planejamento e lançamentos de novos projetos, podendo afetar os seus resultados operacionais, financeiros e seu crescimento futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente os seus negócios, situação financeira e resultados operacionais

## FATORES DE RISCO

A Devedora vem expandindo as atividades nos mercados em que atua de acordo com as condições da economia nacional, bem como possui opções de terrenos ou terrenos nos estados do Mato Grosso, Paraná e Minas Gerais. A capacidade da Devedora de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada ao custo previsto e ao tempo planejado para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. A concretização ou não, conforme aplicável, de qualquer um desses fatores poderá afetar adversamente os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira e resultados operacionais.

Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, a Devedora pode enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida, ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, por meio de aumentos do capital social da Devedora, o que pode resultar na diluição de participação e lucros de seus acionistas. Dessa forma, os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos do desempenho futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a incidentes cibernéticos e incidentes de segurança da informação

A Devedora está sujeita a riscos decorrentes de incidentes cibernéticos, tais como acessos não autorizados, ataques maliciosos, vazamento de informações, indisponibilidade de sistemas ou destruição de dados relevantes. Esses eventos podem afetar negativamente o funcionamento das operações, causar prejuízos financeiros, comprometer informações confidenciais de clientes e parceiros, além de gerar impactos à imagem e à reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta e procedimentos de controles internos, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e sobre a precificação dos valores mobiliários da Devedora

Os controles internos e processos de governança e compliance da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações às leis de combate à corrupção, fraudes, e práticas irregulares, bem como podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, como, por exemplo, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (a qual introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício) (“Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme alterados; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Como resultado, a Devedora pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos judiciais ou administrativos relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção, seja no Brasil, seja no exterior, contra a administração por administradores, funcionários ou terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora pode resultar em (i) multas e indenizações aplicadas contra a Devedora nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, inclusive em relação ao programa Minha Casa, Minha Vida; e/ou (v) danos reputacionais causados pela publicação de eventual condenação e inserção da Devedora em listas de empresas sancionadas. Todos esses fatores podem resultar em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

## FATORES DE RISCO

Ademais, de acordo com a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras suspeitas a autoridades competentes. Cumpre ressaltar que a Devedora não possui uma política específica de prevenção à lavagem de dinheiro. A ausência, na Devedora, dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, dentre as quais, (i) advertência; (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (c) ao valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iii) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora pode falhar na prevenção e detecção de violações envolvendo direitos e condições de trabalho, o que poderá ocasionar impactos adversos na reputação e nos seus negócios, gerando maiores custos e resultados operacionais negativos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Devedora é, ou poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento (qualquer ou suficiente) para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos seus interesses, aos interesses de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de seus projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios ou resultados operacionais.

Da mesma forma, um ou mais de seus administradores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada materialmente de forma adversa pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

A LGPD transforma a forma pela qual a proteção de dados pessoais é regulada e tratada no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados. Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, a Devedora e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa; de advertência; obrigação de divulgação de incidente; bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere à infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogáveis até a regularização da atividade de tratamento; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e/ou proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora e suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

## FATORES DE RISCO

Dessa forma, a Devedora adapta suas práticas comerciais às disposições da LGPD, uma vez que as sanções descritas acima devido a falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora e à inadequação à legislação aplicável poderão sujeitar a Devedora a multas elevadas, impedir a Devedora de desenvolver suas atividades regularmente e/ou afetar adversamente a sua reputação e os seus resultados e, consequentemente, o valor de suas ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média Risco operacional

A Devedora está sujeita a prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Devedora e de fatores externos, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Eventuais prejuízos operacionais podem afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média Risco de disponibilidade de caixa

A Devedora mantém aplicações financeiras e contas correntes bancárias junto a instituições financeiras. Caso as suas aplicações financeiras não gerem rendimentos ou gerem rendimentos abaixo do esperado pela Administração da Devedora, seu fluxo de caixa poderá ser adversamente afetado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g.2) Riscos relacionados aos acionistas, em especial os acionistas controladores da Devedora

A Devedora pode deixar de possuir um grupo de controle definido, deixando-a suscetível a alianças ou conflitos entre acionistas, morosidade para aprovação de algumas matérias em Assembleias Gerais ou Reuniões do Conselho de Administração por inexistência de quórum ou impasses e outros eventos decorrentes da ausência de acionista controlador ou grupo de controle

O atual controle acionário da Devedora depende do acordo de acionistas entre seus controladores e a Devedora não pode garantir a manutenção da existência do referido acordo e, consequentemente, do atual grupo de controle, ou da ocorrência de um novo controlador ou grupo de controle que venha a substituí-lo no futuro. Caso a Devedora deixe de possuir um grupo de controle definido, poderá ficar vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos que possam surgir destes eventos. A inexistência de grupo controlador pode dificultar ou tornar morosos certos processos de tomada de decisão em sede de Assembleia Geral ou Conselho de Administração. Qualquer mudança repentina ou inesperada dos administradores da Devedora, em sua política empresarial ou no seu direcionamento estratégico, bem como a tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas poderá afetar adversamente os negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor dos valores mobiliários da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem conflitar com os interesses dos demais investidores

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração, que, por sua vez, elegem os membros da Diretoria Executiva, e determinam o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive em relação a operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e distribuição de quaisquer dividendos e proventos futuros, observadas as exigências e as restrições legais e regulamentares para o exercício do direito de voto e aprovação de tais matérias, nos termos previstos na Lei das S.A. Os acionistas controladores da Devedora também são capazes de controlar questões relacionadas a estratégia da Devedora e que exigem a aprovação da maioria dos acionistas, inclusive as matérias indicadas acima. A Devedora não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores não conflitarão com os interesses dos demais investidores, inclusive com relação às deliberações submetidas à sua assembleia geral de acionistas.

## FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.3) Riscos relacionados as controladas e coligadas da Devedora

Os resultados da Devedora dependem dos recursos disponibilizados por suas subsidiárias, sendo que a Devedora não pode assegurar que estes recursos serão disponibilizados

A Devedora controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações financeiras e de pagamento de dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros à Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Algumas das subsidiárias da Devedora são ou podem ser SPEs ou mesmo sociedades empresariais limitadas que foram constituídas juntamente com outras incorporadoras e construtoras, nas quais, na maioria dos casos a Devedora é controladora. Tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados para a Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Devedora e o pagamento de dividendos aos seus acionistas. Caso qualquer um desses eventos ocorra, os negócios e resultado financeiro da Devedora poderão ser materialmente afetados de forma adversa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual processo de liquidação da Devedora, de suas subsidiárias e/ou de outras sociedades do seu grupo econômico pode ser conduzido em bases consolidadas.

O judiciário brasileiro pode determinar que eventual processo de liquidação da Devedora, de suas subsidiárias e/ou de outras sociedades de seu grupo econômico seja conduzido considerando que a Devedora, suas subsidiárias e/ou outras sociedades do seu grupo econômico fossem uma única sociedade. Caso isso aconteça, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de suas subsidiárias e de outras sociedades do seu grupo econômico.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros nessas sociedades

A Devedora pode vir a investir em sociedades de propósito específico (“SPEs”) em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs ou mesmo sociedades limitadas vinculadas a projetos imobiliários específicos incluem a potencial falência dos parceiros em suas SPEs e interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da SPE ou de uma sociedade limitada em que a Devedora seja sócia não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários nessas entidades ou companhias, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais em tais entidades ou companhias ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do parceiro. A Devedora não pode assegurar que as suas investidas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios. Ainda, os sócios de uma SPE ou de sociedades empresárias limitadas de que a Devedora faça parte poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, criminais, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente a reputação e os negócios da Devedora, bem como sua capacidade de obter linhas de crédito e financiamentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

g.4) Riscos relacionados aos administradores da Devedora

Os administradores da Devedora poderão vir a ser réus em processos, o que pode afetar a reputação e os negócios da Devedora

## FATORES DE RISCO

Os administradores da Devedora podem, eventualmente, fazer parte de processos judiciais ou administrativos relacionados ou não às atividades da Devedora, que pode afetar de forma negativa a reputação da Devedora e, como consequência, pode prejudicar relacionamentos e contratos futuros. Referidos processos, podem resultar em multas, penalidades e perda de reputação da Devedora, impactando negativamente o valor e a reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A perda de membros da administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora, de suas subsidiárias e/ou de outras sociedades de seu grupo econômico de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Devedora, suas subsidiárias e/ou outras sociedades de seu grupo econômico não podem garantir que terão sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

g.5) Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora

Elevações no preço de insumos e mão de obra podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Devedora

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos utilizados pela Devedora, tais como cimento e aço, bem como da mão de obra empregada em seus empreendimentos, causando diminuição na rentabilidade. O custo da prestação de serviço, principalmente, mão de obra utilizada, pode sofrer aumento acima dos índices praticados, ocasionando perda de margem de lucro nos empreendimentos onde tal aumento ocorrer.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os resultados operacionais da Devedora poderão ser impactados por alterações na legislação tributária brasileira, por resultados desfavoráveis de contingências tributárias ou pela modificação, suspensão ou cancelamento de benefícios fiscais/regimes especiais

As autoridades fiscais brasileiras implementam regularmente mudanças no regime tributário que podem nos afetar e, por fim, a demanda do consumidor por nossos produtos. Essas medidas incluem mudanças nas alíquotas vigentes e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários e permanentes. Algumas dessas mudanças podem aumentar, direta ou indiretamente, nossa carga tributária, o que pode aumentar os preços que cobramos por nossos produtos, restringir nossa capacidade de fazer negócios e, portanto, impactar de maneira material e adversa nossos negócios e resultados operacionais.

Atualmente, nos beneficiamos do incentivo referente ao regime especial de tributação (RET), instituído pelas Leis nº 10.931/2004, editada pela Lei nº 13.970/19 e 12.024/2009, bem como isenções de ISS, incidentes sobre a construção dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, com projetos aprovados e declarados de interesse social destinados à população de baixa renda, Nos Municípios de São Jose do Rio Preto, Lins, Tatuí e Cianorte. O regime especial de tributação (RET) submete a construtora e/ou a incorporadora ao pagamento de 4% da receita mensal da incorporação, representativo do pagamento mensal unificado do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, PIS/PASEP, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e COFINS.

A Lei 14.620/2023 sancionada em 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.162/2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024, por meio do art. 31, reestabeleceu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, para as operações de comercialização dos imóveis para as famílias que possuam renda bruta familiar até R\$ 2.850,00.

## FATORES DE RISCO

A Devedora não pode assegurar que o RET bem como as isenções de ISS e outros benefícios fiscais eventualmente usufruídos pela Devedora, serão mantidos ou renovados. Se por motivo de alteração legislativa o RET e as isenções de ISS forem revogados, a Devedora passará a estar sujeita a maior carga tributária.

A modificação do perfil de renda dos clientes da Devedora poderá, igualmente, impactar na alíquota tributária aplicável aos negócios da Devedora, podendo estar se sujeitar a uma alíquota de 4% a título de RET ao invés da então predominante da alíquota de 1% às famílias do Faixa Urbano 1.

Ademais, se esses benefícios fiscais não forem renovados ou se nossos benefícios fiscais forem modificados, limitados, suspensos ou revogados, nossos negócios e condição financeira poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Para garantir a continuidade desses incentivos durante o longo prazo, a Devedora deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo. Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados.

Caso a Devedora não consiga cumprir parte ou a totalidade das obrigações, nossos incentivos fiscais ou até autorizações de operação poderão ser suspensos, revistos ou cancelados, inclusive por decisão judicial e/ou administrativa, e poderemos ainda ser obrigados a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades, o que teria um efeito adverso relevante para nós.

Além disso, os Governos Federal, Estadual e Municipal poderão promover alterações legislativas para impor, tratamento tributário mais oneroso às atividades da Devedora. Tais medidas poderão afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

A título exemplificativo, existem discussões sobre a possível instituição de novos tributos, tais como o empréstimo compulsório, o imposto sobre grandes fortunas e uma contribuição sobre transações financeiras, bem como foram retomadas discussões sobre a revogação da isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos.

Ainda, novos incentivos fiscais poderão ser criados depois de encerrado o prazo de vigência dos atuais incentivos fiscais da Devedora com condições menos favoráveis com relação aos atualmente em vigor, o que poderá afetar adversamente os negócios e atividades operacionais da Devedora. Caso os incentivos fiscais sejam alterados ou expirem e a Devedora não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos para a Devedora em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Devedora poderá ser igualmente afetada de maneira relevante e adversa.

No mais, eventual alteração na legislação tributária ou declaração de inconstitucionalidade da legislação concessiva de benefícios fiscais poderá afetar não somente às atividades da Devedora, mas o setor como um todo.

A Devedora está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Devedora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Devedora não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às suas posições fiscais pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Devedora. Os resultados poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

## FATORES DE RISCO

A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias ou subsidiárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados

A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito a empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora ou às suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização. Ademais, a Devedora e suas subsidiárias 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 e sua reputação.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que poderá acarretar um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil

Além de a Devedora construir diretamente, também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Desse modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados contratados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora, podem ter um efeito adverso em sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Devedora. Além disso, o atraso ou falta de pagamento, pela Devedora, de seus fornecedores, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras da Devedora, pode resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções, além de potenciais distratos de unidades já vendidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.6) Riscos relacionados aos clientes da Devedora

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular

A principal estratégia da Devedora é operar em segmento de mercado destinado à população de baixa renda, em empreendimentos imobiliários enquadrados nas Faixas Urbanas 1 e 2 do programa Minha Casa, Minha Vida, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos, o que poderá reduzir o acesso dos clientes aos empreendimentos da Devedora e, conseqüentemente, resultar em efeitos adversos sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário, do Sistema Financeiro de Habitação, e do FGTS, a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades

## FATORES DE RISCO

comercializadas pela Devedora. Tais mudanças podem também ocasionar a inadimplência daqueles compradores que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não têm recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira, o que poderá resultar em efeitos adversos sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentar, os resultados da Devedora poderão ser afetados

As instituições financeiras não têm como padrão conceder financiamento de 100% do valor da unidade imobiliária adquirida por seus clientes. Como consequência, o cliente contrata diretamente da Devedora parte do valor não financiado por terceiros. A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, taxa de juros, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, a sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

O nível de inadimplência dos clientes pode ser afetado por variáveis da economia, como nível de renda, desemprego, taxa de juros e inflação. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderá ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá vir a afetar adversamente o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.7) Riscos relacionados aos setores da economia em que a Devedora atua

A Devedora está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos imobiliários, incorporação, construção e venda de imóveis residenciais

A Devedora se dedica ao desenvolvimento de loteamento, incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, redução na velocidade de vendas de nossos empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora poderão ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

(i) A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;

(ii) A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, o que poderá tornar projetos inviáveis financeira ou economicamente;

(iii) A Devedora pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;

(iv) O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado pode ficar abaixo do esperado, inclusive em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil ou alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;

## FATORES DE RISCO

- (v) O preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;
  - (vi) Na hipótese de falência, recuperação judicial 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, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
  - (vii) Alguns terrenos que a Devedora já tem compromissados para o desenvolvimento de incorporação e/ou loteamento urbano ou atualmente sob opção de compras podem, em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo consubstanciado no empreendimento imobiliário;
  - (viii) A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
  - (ix) A margem de lucro da Devedora pode ser afetada em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas;
  - (x) As garantias de cinco anos prestadas pela Devedora em relação a defeitos estruturais, conforme previsto na legislação aplicável, podem vir a ser exigidas; e
  - (xi) Problemas com os empreendimentos imobiliários realizados pela Devedora, diretamente ou por meio de suas subsidiárias, individualmente ou associadas a consórcios e parcerias, que estão fora de seu controle, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que a Devedora utiliza em suas construções, poderão prejudicar a reputação e vendas futuras da Devedora, bem como a sujeitar ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil.
- A ocorrência de quaisquer das situações acima pode causar um efeito relevante adverso na condição financeira e resultados operacionais da Devedora, e conseqüentemente dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado de modo que a Devedora pode perder posição no mercado em certas circunstâncias. Os principais fatores competitivos no ramo do mercado imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Uma série de incorporadoras e construtoras residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, (iii) na tomada de recursos financeiros para loteamentos urbanos e mesmo incorporação e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil nos próximos anos, inclusive nas Faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida ou no segmento de empreendimentos residenciais populares em geral, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, causando, ainda, a perda de sua posição no mercado.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por suas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais.

Além disso, os concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e podem estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

## FATORES DE RISCO

A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e a alteração das condições de mercado e aumento no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas e diminuir seu lucro

O crescimento da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável, inclusive mediante exercício de opção de compra. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras e/ou construtoras entrarem no setor brasileiro de incorporação ou loteamento de empreendimentos residenciais do segmento econômico ou aumentarem suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do incremento da demanda ou da diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados e de formalizar os contratos de opção de compra por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios. Adicionalmente, há a possibilidade de que a Devedora encontre dificuldades operacionais em novas regiões, já que não possui histórico de expansão geográfica, e, ainda, de as margens de rentabilidade nessas novas localidades serem menores do que o esperado, inviabilizando ou tornando não vantajosa para a Devedora a continuidade da expansão, o que poderá impactar adversamente os negócios e resultados operacional da Devedora.

Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Devedora enfrenta 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 nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para prospecção e desenvolvimento de loteamentos e incorporação imobiliária residenciais podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Por fim, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou loteamento/incorporação residencial) poderão ser significativos e afetar adversamente o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

No programa Minha Casa, Minha Vida é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Devedora.

Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Devedora, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.8) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua

## FATORES DE RISCO

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, que, caso alterada, pode vir a afetar adversamente as atividades da Devedora

As atividades de empresas do setor imobiliário, como a Devedora, estão sujeitas a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações, alvarás e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outros. Essas regulamentações afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, as operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais e à fiscalização de órgãos governamentais, tal como o Ministério Público. O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar atrasos nos projetos da Devedora, fazer com que ela incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos, assim como incorrer em outros custos. O governo federal, assim como os governos estaduais e municipais, também pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial realizada pela Devedora em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora.

A Devedora não pode assegurar que conseguirá obter e/ou renovar suas licenças, outorgas e autorizações de forma tempestiva. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, ou operação em desacordo com as licenças e alvarás, poderão levar à interrupção ou ao cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou dos projetos da Devedora, a penalidades administrativas e criminais ou a multas, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Devedora. Ainda, tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de atraso na geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma adversa.

A terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora ou que estejam, direta ou indiretamente, ligada às suas atividades, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente nas esferas cível, administrativa e/ou criminal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão prejudicar de maneira adversa a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que a Devedora não puder repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no congresso, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um imposto sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá ter um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. O aumento de alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos clientes da Devedora, podem vir a aumentar o preço final pago pelos clientes, reduzindo a demanda pelos empreendimentos e/ou afetando as margens de lucro da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de não conformidade com normas internacionais de divulgação de sustentabilidade

## FATORES DE RISCO

A Devedora poderá enfrentar riscos relacionados à implementação inadequada das normas internacionais, especificamente IFRS S1 (Requisitos Gerais de Divulgação de Sustentabilidade Financeira) e IFRS S2 (Divulgações Relacionadas ao Clima), emitidas pela International Sustainability Standards Board (ISSB).

A não implementação de forma adequada, incluindo o não cumprimento integral das exigências de divulgação ou a insuficiência no mapeamento de riscos e impactos materiais exigidos pelas normas, poderá comprometer a qualidade e a confiabilidade das informações prestadas ao mercado.

Tal situação pode gerar impactos reputacionais ou questionamentos por parte de órgãos reguladores, caso a adesão às normas venha a ser exigida por regulamentação futura.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.9) Riscos relacionados a questões sociais

Considerando-se o longo período para a conclusão de empreendimentos, a Devedora pode enfrentar incertezas econômicas

Um empreendimento de parcelamento do solo e incorporação imobiliária pode levar até aproximadamente 48 meses para ser finalizado, contando o prazo de legalização, construção e comercialização, que pode variar a depender da complexidade do projeto, dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia ocasionando desempregos a rentabilidade da Devedora pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

g.10) Riscos relacionados questões ambientais

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

As operações da Devedora, bem como de suas subsidiárias, estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos da Devedora ou, ainda, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de prospecção e desenvolvimento de loteamentos urbanos, incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Adicionalmente, existe ainda a possibilidade de as leis de caráter ambiental e urbanístico serem alteradas após a aquisição ou assinatura do contrato de opção de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode incorrer em atrasos e modificações no objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Devedora e resultados estimados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A não observância das leis e regulamentos ambientais por parte da Devedora ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de reparar 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 de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação. Considerando que há possibilidade de advir legislação ou regulamentação ambiental mais severa no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras.

## FATORES DE RISCO

Ademais, atrasos ou indeferimentos por parte dos órgãos ambientais licenciadores na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa. Caso a Devedora ou suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Na qualidade de desenvolvedora de empreendimentos imobiliários, a Devedora pode ser responsabilizada por medidas de gerenciamento ambiental, tais como investigações, remediação e monitoramentos, relacionados à presença de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos respectivos terrenos. Independentemente de dolo ou culpa, a legislação federal impõe responsabilidade civil 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. A Devedora pode, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados a irregularidades ambientais e ocasionados por essas substâncias que ocorram em tais terrenos ou em outras áreas que tenham sido afetadas em razão da atividade da Devedora.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Devedora pode ser ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Devedora, podendo resultar na suspensão de suas atividades ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus projetos inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios, na reputação e na situação financeira da Devedora.

Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais de cunho ambiental, vide os itens 4.4 a 4.6 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

g.11) Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Devedora e de suas controladas, o que poderia, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente os seus resultados operacionais. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem levar ao adiamento dos cronogramas de execução das obras e investimentos nos seus empreendimentos, o que pode impactar negativamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

g.12) Demais riscos relacionados à Devedora

A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Devedora

## FATORES DE RISCO

Ao longo das últimas quatro décadas, a moeda brasileira tem oscilado fortemente em relação ao dólar e outras moedas fortes estrangeiras. Como resultado, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e políticas de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações de moeda, minidesvalorizações periódicas, taxa de câmbio flutuante sistemas de mercado, controles de câmbio e mercados de dupla taxa de câmbio. Desde 1999, o Governo Brasileiro adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, a Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das operações da Devedora, bem como suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de 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. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

## FATORES DE RISCO

Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, bem como de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Qualquer rebaixamento da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço dos valores mobiliários da Devedora

A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente.

Poderão ocorrer outros rebaixamentos no caso do prolongamento ou do agravamento da atual situação brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores. Qualquer novo rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente a avaliação e precificação de valores mobiliários de emissão da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados da Devedora

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.

Em 29 de dezembro de 2023 a taxa de câmbio era de R\$ 4,84, porém em 30 de dezembro de 2024, aumentou para R\$ 6,19. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do real frente ao dólar e outras moedas não terá um efeito adverso para as nossas atividades.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos da Devedora. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Devedora não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. O negócio, a situação financeira, os resultados operacionais e as suas perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

## FATORES DE RISCO

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora

O Brasil apresentou no passado um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios e a própria condição financeira da Emissora e/ou da Devedora.

Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

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

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Devedora e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas.

Foi aprovada uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo, que extinguirá três tributos federais - IPI, PIS e COFINS, ICMS, que é estadual, e o ISS, municipal, para a criação do Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) e Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) que incidirão sobre o consumo. A Devedora não pode assegurar que mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que se submete a Devedora, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais.

## FATORES DE RISCO

Atualmente, a Devedora se beneficia do incentivo referente ao regime especial de tributação (RET), instituído pelas Leis nº 10.931/2004, editada pela Lei nº 13.970/19 e 12.024/2009, bem como isenções de ISS, incidentes sobre a construção dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, com projetos aprovados e declarados de interesse social destinados à população de baixa renda, Nos Municípios de São Jose do Rio Preto, Lins, Tatuí e Cianorte.

O regime especial de tributação (RET) submete a construtora e/ou a incorporadora ao pagamento de 4% da receita mensal da incorporação, representativo do pagamento mensal unificado do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, PIS/PASEP, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e COFINS. A Lei 14.620/2023 sancionada em 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.162/2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024, por meio do art. 31, reestabeleceu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, para as operações de comercialização dos imóveis para as famílias que possuam renda bruta familiar até R\$ 2.850,00.

A Companhia não pode assegurar que o RET bem como as isenções de ISS e outros benefícios fiscais eventualmente usufruídos pela Companhia, serão mantidos ou renovados. Se por motivo de alteração legislativa o RET e as isenções de ISS forem revogados, a Companhia passará a estar sujeita a maior carga tributária. A modificação do perfil de renda dos clientes da Companhia poderá, igualmente, impactar na alíquota tributária aplicável aos negócios da Companhia, podendo esta se sujeitar a uma alíquota de 4% a título de RET ao invés da então predominante da alíquota de 1% às famílias do Faixa Urbano 1. Ademais, se esses benefícios fiscais não forem renovados ou se nossos benefícios fiscais forem modificados, limitados, suspensos ou revogados, nossos negócios e condição financeira poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Para garantir a continuidade desses incentivos durante o longo prazo, a Companhia deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo.

Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados. Caso a Companhia não consiga cumprir parte ou a totalidade das obrigações, nossos incentivos fiscais ou até autorizações de operação poderão ser suspensos, revistos ou cancelados, inclusive por decisão judicial e/ou administrativa, e poderemos ainda ser obrigados a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades, o que teria um efeito adverso relevante para nós. Além disso, os Governos Federal, Estadual e Municipal poderão promover alterações legislativas para impor, tratamento tributário mais oneroso às atividades da Companhia. Tais medidas poderão afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais

Caso os incentivos fiscais sejam alterados ou expirem e a Pacaembu não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos para a Companhia em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Pacaembu poderá ser igualmente afetada de maneira relevante e adversa.

A Companhia está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Companhia podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Companhia não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às suas posições fiscais pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Companhia. Os resultados poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora

## FATORES DE RISCO

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, poderá impactar em sua capacidade de pagamento das Debêntures que, representadas pela CCI, lastreiam os CRI, e conseqüentemente dos CRI. Tais situações incluem, sem limitação, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da Emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo que, nesse cenário, os CRI podem ter seu preço e/ou a negociação no mercado secundário afetadas, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar os CRI ao preço e no momento desejados.

Os subscritores dos CRI não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de CRI que queiram vendê-las no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A economia brasileira é vulnerável a uma série de riscos internos, cada um dos quais pode ter um efeito adverso sobre o crescimento econômico do Brasil, e sobre a liquidez e os mercados de negociação dos CRI

A economia brasileira e, portanto, as finanças públicas, estão sujeitas a riscos decorrentes de eventos internos ao Brasil. Estas incluem as condições econômicas e comerciais gerais no Brasil, o nível de demanda do consumidor, o nível de credibilidade que os consumidores nacionais e os investidores estrangeiros têm nas condições econômicas e políticas no Brasil, as taxas de câmbio atuais e futuras da moeda brasileira, o nível da dívida doméstica, o nível da inflação doméstica, a capacidade do Brasil em gerar um superávit orçamentário primário, o nível de investimento estrangeiro direto e de carteira, o nível das taxas de juros nacionais, o grau de incerteza política nas esferas federal e estadual no Brasil e as investigações sobre a corrupção e seu impacto nas condições políticas e econômicas no país.

Qualquer um desses fatores, eventos ou desenvolvimentos similares podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

## FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos nos 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, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários 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, e afetar, direta ou indiretamente a Devedora, e consequentemente, implicar em um efeito adverso para a negociação dos CRI pelos seus respectivos titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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, bem como aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Além disso, a redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode prejudicar de forma significativa as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

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

## FATORES DE RISCO

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

**Apêndice**



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

**O PERFIL DE  
PRODUTO  
ADEQUADO PARA  
O MERCADO EM  
QUE A PACAEMBU  
OPERA**

**CONDOMÍNIO DE CASAS COM:**



**2 quartos**



**Banheiro Social**



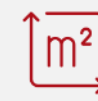
**Cozinha**



**Sala de Estar**



**Garagem**



**~44 m<sup>2</sup> de área construída  
160 m<sup>2</sup> de terreno**

RESIDENCIAL  
**VIDA NOVA**

**DESTINADO AO  
PÚBLICO DO  
PROGRAMA  
MINHA CASA  
MINHA VIDA**



**R\$195 k**

Preço médio

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO