

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 85ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRIs) DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos
pela



No montante de
R\$ 150.000.000,00
(cento e cinquenta milhões de reais)

Rating Preliminar: “brAA” pela Standard&Poor’s



Coordenador Líder



Outubro de 2022

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aviso Legal

Esta apresentação contém considerações sobre as perspectivas futuras do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, bem como no crescimento da **Trisul S.A.** (“Devedora”), baseando-se exclusivamente nas expectativas em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano da Devedora. Tais considerações futuras podem ser afetadas por mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, desempenho do setor, economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados no Formulário de Referência da Devedora, divulgados no *website* da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Este material de apoio é uma apresentação de informações gerais sobre a Devedora nesta data, preparado exclusivamente como material de apoio da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, sob o regime de garantia firme de colocação, da 1ª e 2ª Séries da 85ª Emissão da **True Securitizadora S.A.** (“Oferta”, “CRI” e “Securitizadora”, respectivamente), elaborada com base em informações prestadas pela Devedora ao **Banco Votorantim S.A.** (“Coordenador Líder”), e foi preparado exclusivamente como suporte para as apresentações relacionadas à Oferta (“Material de Suporte”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Material de Suporte, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição da 1ª e 2ª Séries da 85ª (octagésima quinta) Emissão de Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Trisul S.A.*” (“Prospecto Preliminar”) ou no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

A presente Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”). A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material de Suporte e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM. A colocação dos CRI somente terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) o registro para distribuição e negociação dos CRI no ambiente da B3; (iii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iv) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores. Este Material de Suporte não deve ser interpretado como uma oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, uma recomendação, consultoria de investimento, convite ou solicitação para compra dos CRI. Este Material de Suporte ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI. O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo investidor com base nas informações contidas neste Material de Suporte. Os investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aviso Legal

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE SUPORTE CONSTITUEM UM RESUMO (I) DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA DOS CRI, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) E NOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA (“DOCUMENTOS DA OFERTA”), BEM COMO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E DA SECURITIZADORA. ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR (ASSIM COMO A SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL) E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA, INCORPORADO AO PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “FATORES DE RISCO”, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores poderá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como na sua versão definitiva, quando disponível), no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 85ª (Octogésima Quinta) Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Trisul S.A.” (“Termo de Securitização”), nos demais Documentos da Oferta e no Formulário de Referência da Devedora e da Securitizadora, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e da Devedora, suas atividades, situação econômico-financeira e riscos relacionados a fatores macroeconômicos e às respectivas atividades. O Prospecto Preliminar (assim como a sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Securitizadora, à CVM, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ao Coordenador Líder e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., atuante como agente fiduciário.

Este Material de Suporte contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os potenciais investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Devedora que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas nesta apresentação. Embora o Coordenador Líder acredite que as estimativas e considerações refletidas nas informações prospectivas deste Material de Suporte são razoavelmente baseadas em informações disponíveis atualmente à administração da Devedora, a Devedora não pode garantir resultados ou eventos futuros. **O Coordenador Líder e/ou a Devedora não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material de Suporte, inclusive, mas não se limitando, as informações prospectivas. As informações contidas neste Material de Suporte estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material de Suporte. Ainda, as performances passadas da Devedora não são indicativas de resultados futuros.**

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aviso Legal

Este Material de Suporte não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este Material de Suporte não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários. Este Material de Suporte não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI. Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Devedora, a Securitizadora, os CRI e a Oferta.

O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. 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, A FIM DE OBTER TOTAL COMPREENSÃO SOBRE OS CRI, A OFERTA E OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NOS CRI.

A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é insipiente; e (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou do setor imobiliário.

O investidor deve estar ciente das regras previstas na Instrução CVM 400, devendo comprometer-se, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas aos CRI e/ou à Oferta às quais tenha acesso, não se limitando àquelas contidas neste material.

ESTA APRESENTAÇÃO É ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL E DE USO EXCLUSIVO DE SEU DESTINATÁRIO, A QUAL FOI PREPARADA COM FINALIDADE EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVA. O CONTEÚDO DESSA APRESENTAÇÃO NÃO DEVE SER COMENTADO OU PUBLICADO, SOB QUALQUER FORMA, COM TERCEIROS ALHEIOS AOS OBJETIVOS PELOS QUAIS ESTA APRESENTAÇÃO FOI OBTIDA. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL DE SUPORTE NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Informações constantes na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” no Prospecto Preliminar

| | |
|----------------------------------|--|
| Instrumento | Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) |
| Oferta Pública | Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada |
| Lastro | Debêntures Privadas, emitidas pela Devedora, cujos recursos serão destinados ao reembolso de despesas imobiliárias incorridas nos últimos 24 (vinte e quatro) meses |
| Regime de Colocação | Garantia firme |
| Emissor | True Securitizadora S.A. |
| Devedora ou Companhia | Trisul S.A. |
| Coordenador Líder | Banco Votorantim S.A. |
| Volume Total | Inicial de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), com possibilidade de aumento em até 20%, pelo exercício total ou parcial da opção de lote adicional |
| Número de Séries | 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes |
| Prazo | 5 (cinco) anos para ambas as séries |
| Amortização | Semestral, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, para ambas as séries |
| Pagamento de Juros | Mensal, desde a Data de Emissão |
| Juros Remuneratórios | Até CDI + 1,70% a.a. para os CRI da 1ª Série; e Até IPCA + 7,75% a.a. ou NTN-B 26 + 1,45% a.a., dos dois o maior, para os CRI da 2ª Série. Conforme definição em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> |
| Público Alvo | Investidores Institucionais ou Não Institucionais, conforme definido no Prospecto |
| Distribuição e Negociação | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM |

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Informações constantes na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” no Prospecto Preliminar

| | |
|--------------------------------|---|
| Covenants Financeiros | (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido < 0,5 (Recebíveis + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar) > 2,0 |
| Resgate Antecipado | Permitido, a partir do 36° mês da Data de Emissão (inclusive), pelo prazo remanescente dos CRI multiplicado por 0,5% |
| Agente Fiduciário | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Instituição Custodiante | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escriturador | Itaú Corretora de Valores S.A. |
| Banco Liquidante | Itaú Unibanco S.A. |
| Assessor Coordenador | Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados |
| Assessor Companhia | Lobo de Rizzo Advogados |

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo

Informações constantes na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” no Prospecto Preliminar

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ¹ |
|-------------------|--|---|
| 1. | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM | 09 de setembro de 2022 |
| 2. | Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta | 14 de outubro de 2022 |
| 3. | Início das Apresentações de <i>Roadshow</i> | 17 de outubro de 2022 |
| 4. | Início do Período de Reserva | 21 de outubro de 2022 |
| 5. | Comunicado de Modificação da Oferta (em função da divulgação de nova versão do Prospecto Preliminar com as informações financeiras da Devedora referentes ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2022) ² | 11 de novembro de 2022 |
| 6. | Início do Período de Desistência | 14 de novembro de 2022 |
| 7. | Encerramento do Período de Desistência | 18 de novembro de 2022 |
| 8. | Encerramento do Período de Reserva | 21 de novembro de 2022 |
| 9. | Procedimento de <i>Bookbuilding</i> | 23 de novembro de 2022 |
| 10. | Registro da Oferta pela CVM | 08 de dezembro de 2022 |
| 11. | Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definito | 09 de dezembro de 2022 |
| 14. | Data de Liquidação Financeira dos CRI | 12 de dezembro de 2022 |
| 15. | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento | 07 de junho de 2023 |
| 16. | Data Máxima para Início de Negociação dos CRI na B3 | Dia Útil após a Divulgação do Anúncio de Encerramento |

Notas: ¹ = As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas à alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. ² = Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda



Fernando Salomão

CFO e Diretor de RI

1

Overview Trisul

2

ESG

3

Landbank

4

Indicadores Financeiros e Operacionais

5

Contatos Distribuição BV

6

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



1. *Overview* Trisul

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Overview Trisul

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

Construtora brasileira no segmento de média/alta renda, com acionistas na gestão da companhia.



Companhia familiar, com acionistas controladores em sua administração **há mais de 30 anos**.

Foco de atuação nas **regiões mais nobres da cidade de São Paulo** e no segmento de **média/alta renda**.



Modelo de negócio com **relevante landbank**.

Performance financeira e operacional sólidas, mesmo em meio a condições macroeconômicas adversas.



R\$ 119 milhões
Lucro Bruto 6M 2022

31,7% 6M 2022
Margem Bruta

8,7% 6M 2022
Margem Líquida

R\$ 33 milhões
Lucro Líquido 6M 2022



R\$ 72 milhões
EBITDA Aj. 6M 2022

19,3% 6M 2022
Margem EBITDA Aj.

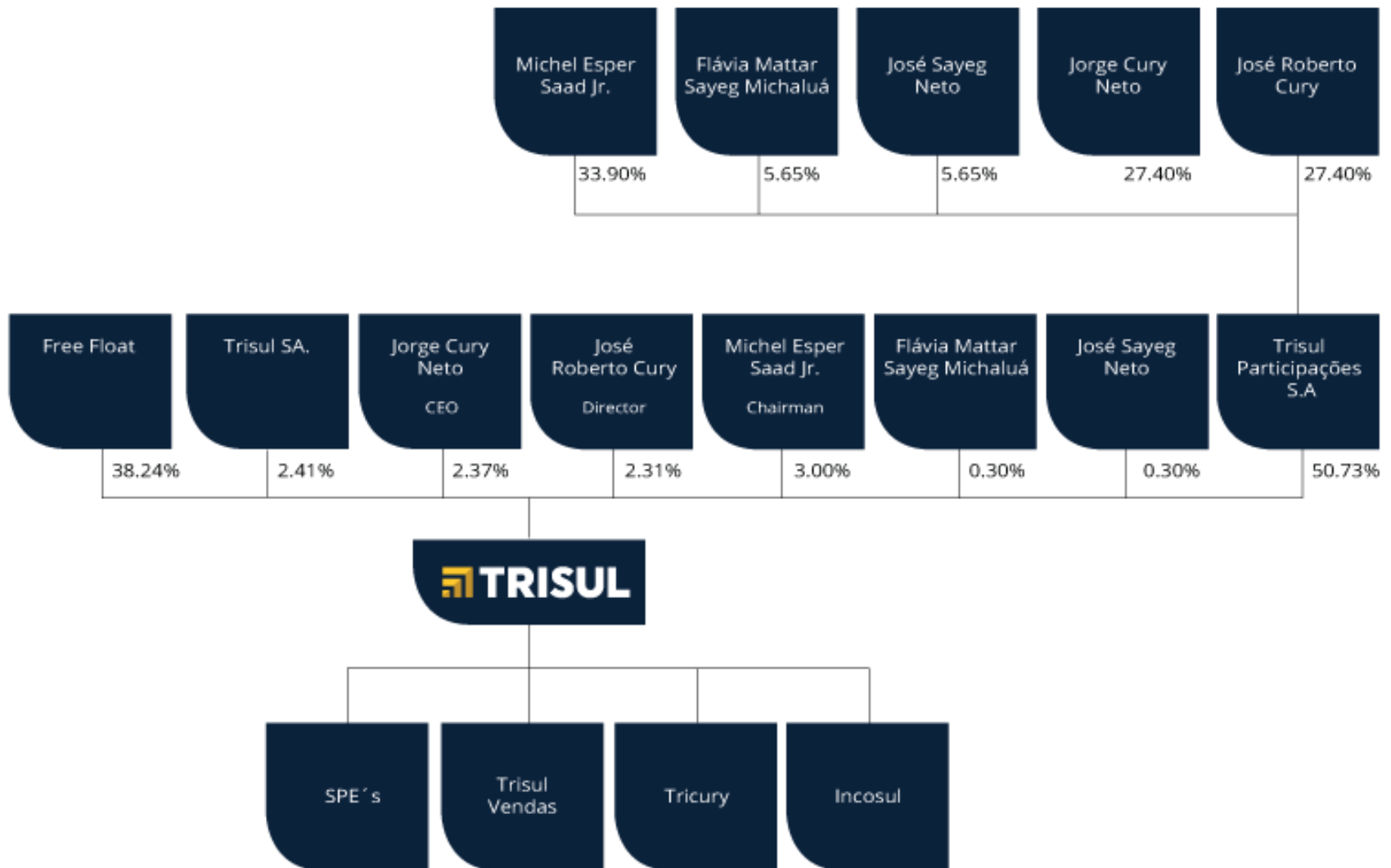
Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Organograma

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar



Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

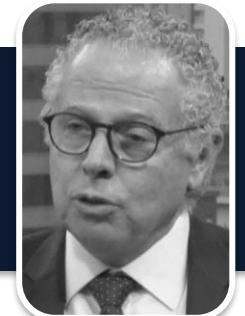
Composição Acionária e Diretoria

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

| ACIONISTAS | AÇÕES | % |
|--------------------------|--------------------|--------------|
| Trisul Participações S.A | 94.679.630,00 | 50,73 |
| Outros | 91.937.908,00 | 49,27 |
| Total | 186.617.538 | 100,0 |



Jorge Cury
CEO



Fernando Salomão
CFO e Diretor de RI

Jorge Cury Neto. Formou-se em Engenharia Civil, em 1983, pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e, no mesmo ano, concluiu o Curso Intensivo de Administração para Executivos pela Fundação Getúlio Vargas. Nos últimos 5 (cinco) anos, teve as seguintes experiências profissionais: (i) atuou no SECOVI-SP (Sindicato da Habitação) – organização cuja atividade principal é representar as empresas atuantes no mercado imobiliário em âmbito nacional – no cargo de Diretor, na função de Conselheiro Técnico voltado para o Sistema Financeiro Habitacional; (ii) foi sócio fundador da companhia Tricury Construções e Participações Ltda., atuando como Diretor Técnico responsável por todas as obras, negociações e aquisições dos terrenos das incorporações. Atualmente, exerce os cargos de Diretor Presidente, Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente do Comitê Executivo da Companhia.

Fonte: Companhia.

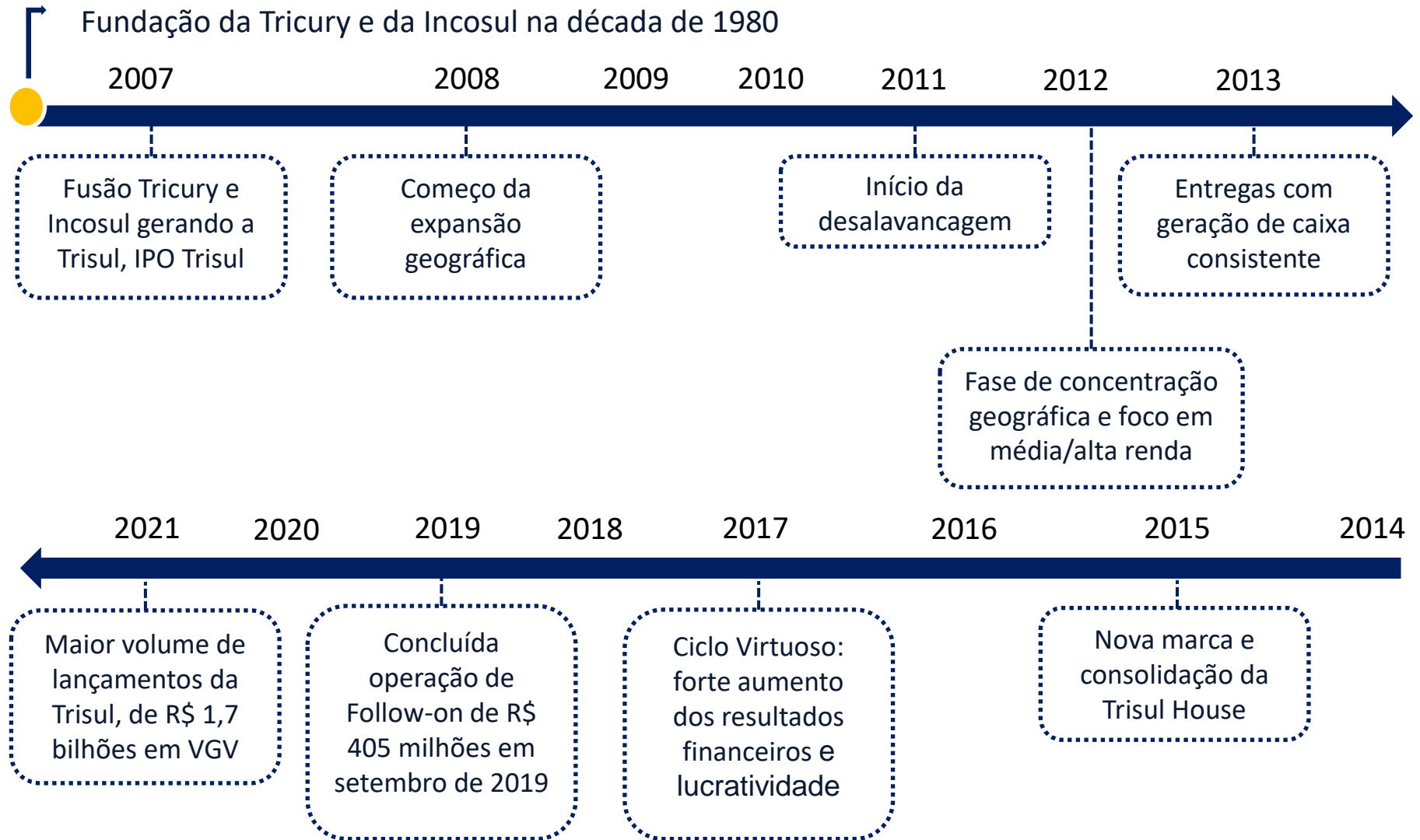
Fernando Salomão. Formou-se em Engenharia de Produção em 1980 pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e obteve sua pós-graduação em Administração de Empresas em 1982 pelo CEAG/Fundação Getúlio Vargas. Fernando Salomão juntou-se à Companhia em 2007, tendo exercido o cargo de Diretor Administrativo da Companhia entre os anos de 2007 e 2011, e atua no mercado imobiliário desde 1995. Atualmente, exerce o cargo de Diretor Financeiro e Relações com Investidores da Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Linha do Tempo

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar



Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2. ESG

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda ESG

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

Ambiental

- Emissão de certificações: Selo AQUA, Procel, ISO 9001;
- Sistema de monitoramento: consumo de água & energia;
- Controle de resíduos, placas e água – P&D em Logística Reversa;
- Reuniões mensais entre os Comitês de Sustentabilidade e Engenharia.



Certificados:



Selo Procel:

Oscar Ibirapuera
Athos Paraíso
Oscar Itaim

Social

- Doações para hospitais contra COVID-19;
- Reforma no setor de fisioterapia aquática da AACD;
- Engenharia solidária (em parceria com o Projeto AMAS).



Parcerias:



Governança

- Listado no mais alto nível de governança corporativa na B3;
- Acionistas e executivos alinhados com objetivos de longo prazo;
- Reuniões com pauta ESG
- Captação de crédito verde realizada com o Itaú.



Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3. Landbank

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Landbank Trisul



1

Landbank construído nos últimos anos;

2

Localidades **únicas e não replicáveis**;

3

Preços atrativos;

4

Próximos de **metrôs** e importantes **pontos de acesso**;

5

Potencial para gerar resultados imediatos.

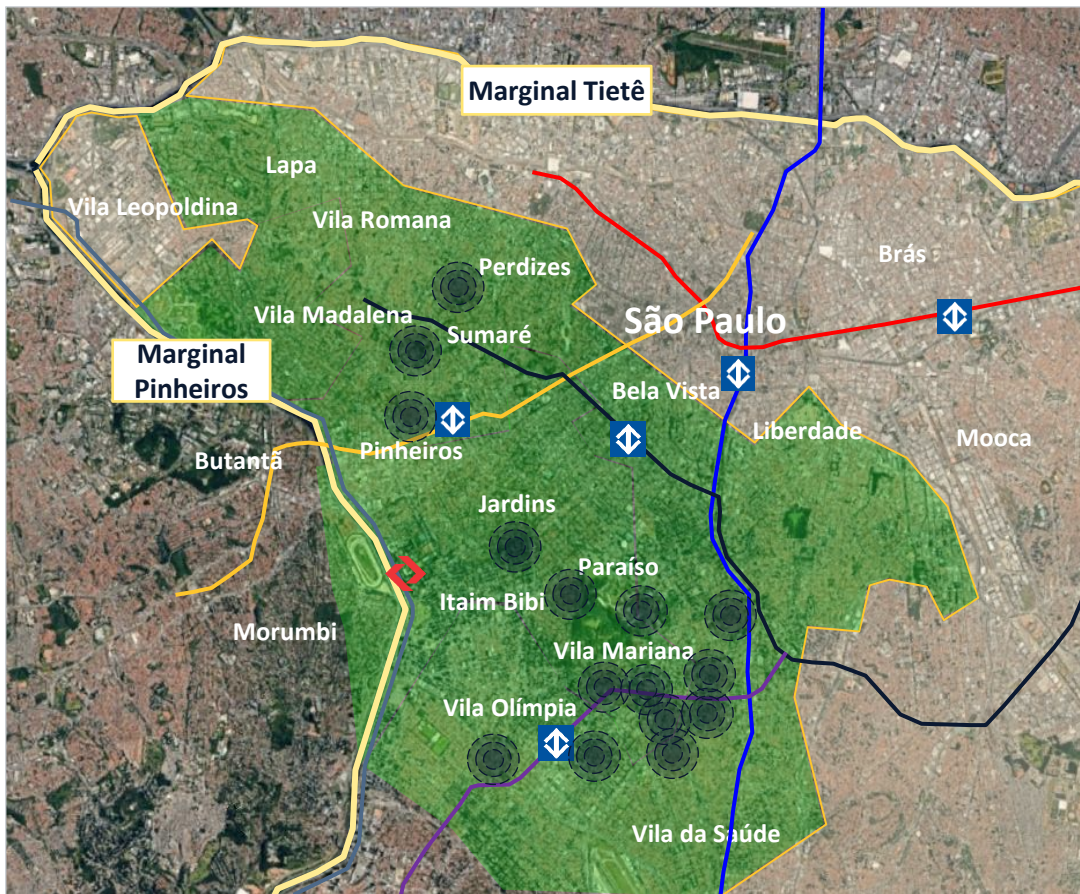
Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Landbank já adquirido com foco em regiões consolidadas

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar



■ Média/Alta Renda ■ Média Renda ■ Linhas Metrô ■ Landbank

~R\$ 3,5 bi¹
de landbank já
adquirido

- Foco nas regiões de média/alta renda em SP
- Lotes de terreno: ~9.241 m² (média)
- VGV alvo: R\$ 210 MM (média)
- Locais de alta densidade

População: ~4 milhões

- Uma vez que atingirem área mínima para viabilidade de um projeto, a Trisul tem por prática já iniciar os pagamentos.

Foco nas regiões *premium* da cidade de São Paulo

Fonte: Geoimóvel. Nota: ¹ = VGV estimado.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Condições de entregar com rapidez e baixo nível de estoque atual pronto

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

Sonare Alto de Pinheiros



Últimos Projetos Entregues pela Trisul¹

| Projetos (Mês/Entrega) | Tipo | % Vendida |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Domy Flats (Jan/2022) | Alto | 73% |
| Vila Verde Sabará (Fase 3) (Jan/2022) | Econômico | 64% |
| Omni Ibirapuera (Fev/2022) | Alto | 100% |
| Sonare Alto de Pinheiros (Mai/2022) | Alto | 100% |
| Oscar Ibirapuera (Jun/2022) | Premium | 98% |

A Trisul consegue entregar seus empreendimentos com agilidade, com média de 31 meses¹.

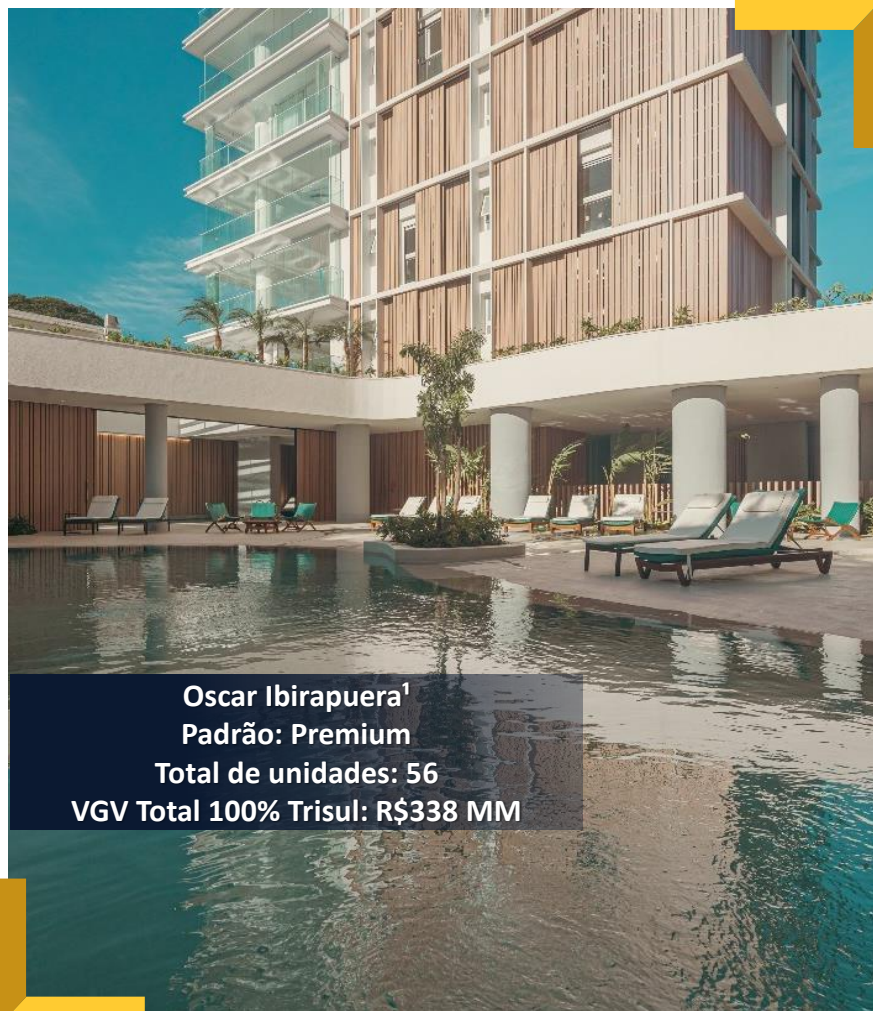
Notas: ¹ = Informações da Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

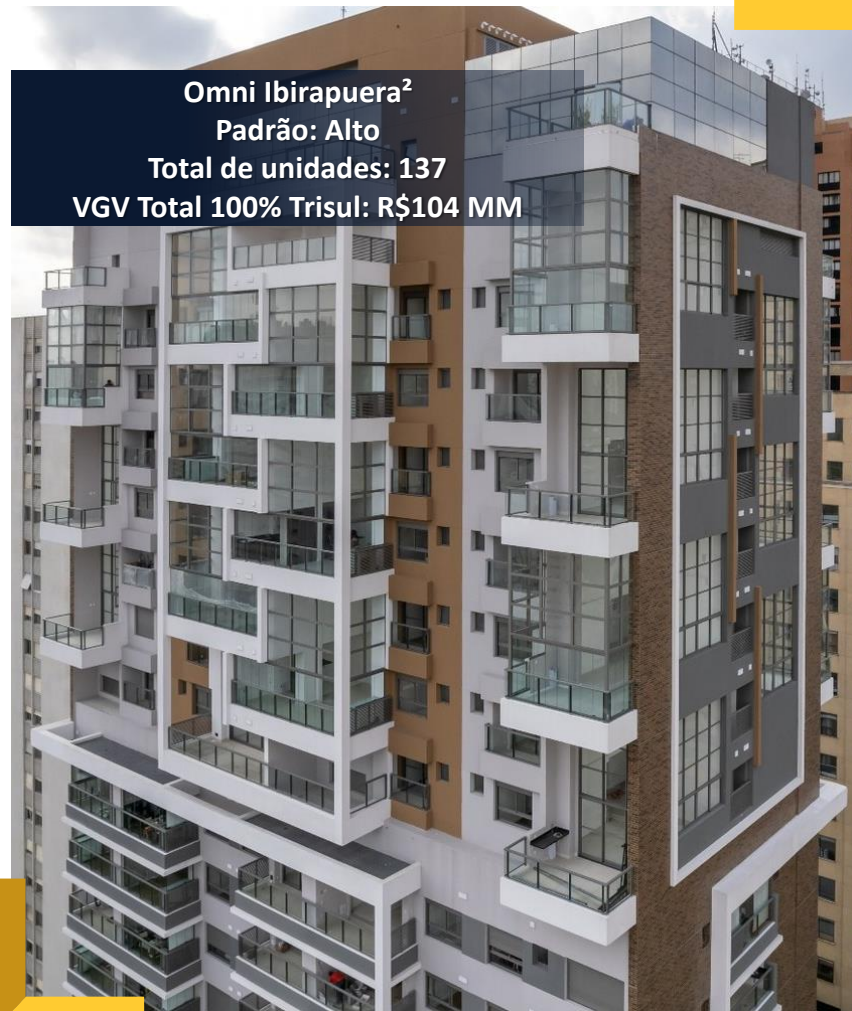
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Últimos projetos entregues pela Trisul

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar



Oscar Ibirapuera¹
Padrão: Premium
Total de unidades: 56
VGW Total 100% Trisul: R\$338 MM



Omni Ibirapuera²
Padrão: Alto
Total de unidades: 137
VGW Total 100% Trisul: R\$104 MM

Fonte: Companhia. Notas: ¹ = Entregue em Jun/22. ² = Entregue em Fev/22.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Últimos projetos entregues pela Trisul

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar



Fonte: Companhia. Notas: ¹ = Entregue em Mai/22. ² = Entregue em Jan/22. ³ = Entregue em Jan/22.

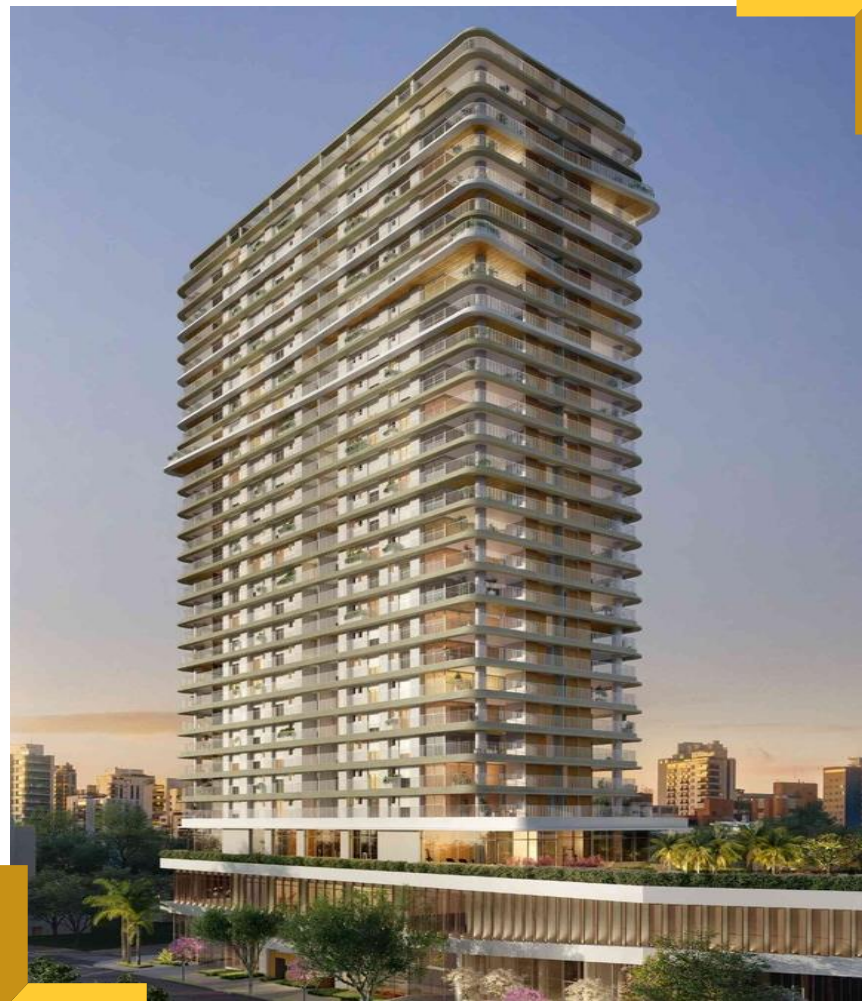
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Lançamentos 2022

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

Península Vila Madalena
Padrão: Alto
Total de unidades: 324
VGV Total 100% Trisul: R\$383 MM



Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

4. Indicadores Financeiros e Operacionais

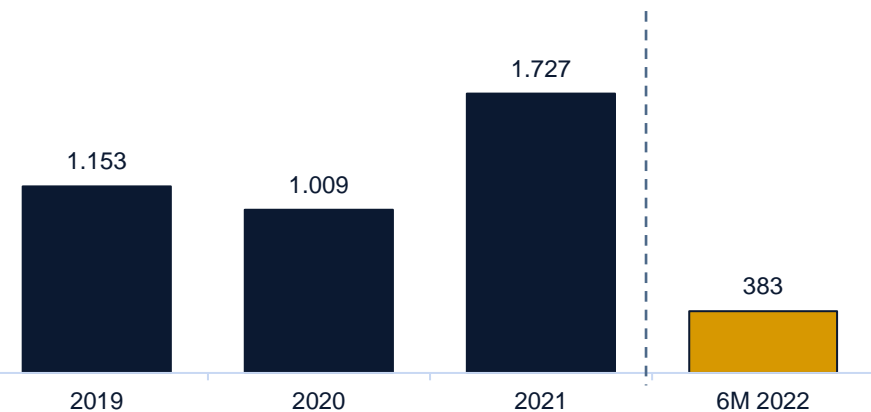
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Indicadores Financeiros e Operacionais

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

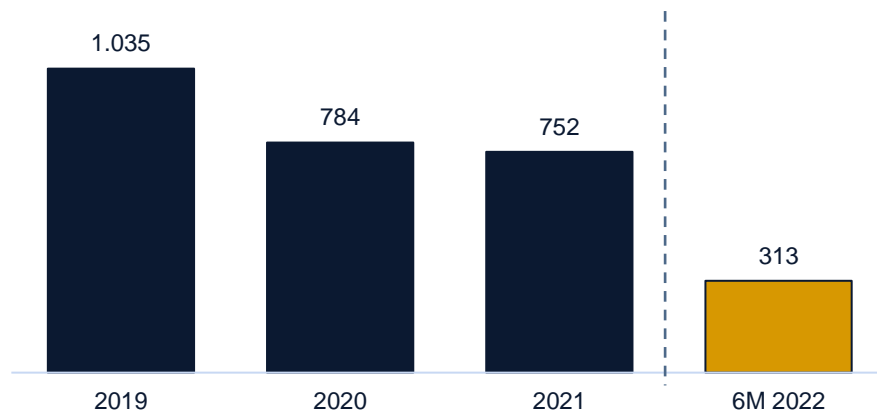
VGVLançado

R\$ milhões



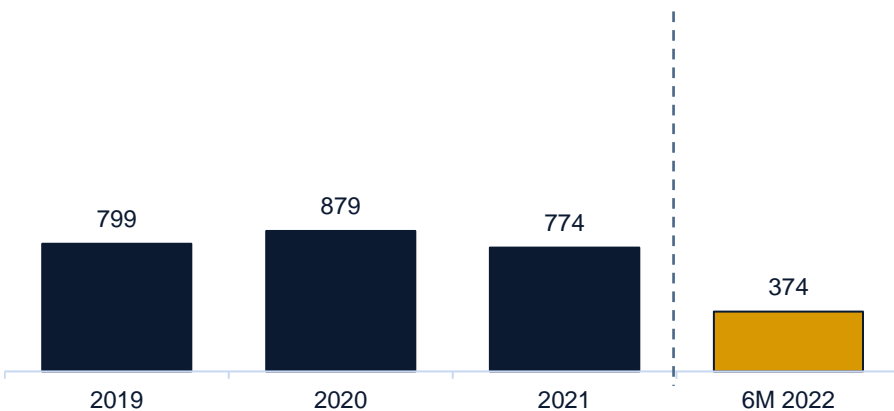
Vendas

R\$ milhões



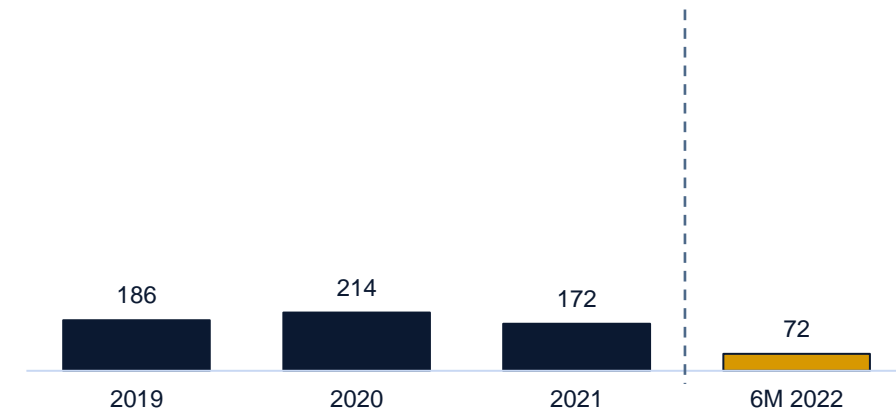
Receita Líquida

R\$ milhões



EBITDA Ajustado

R\$ milhões



Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

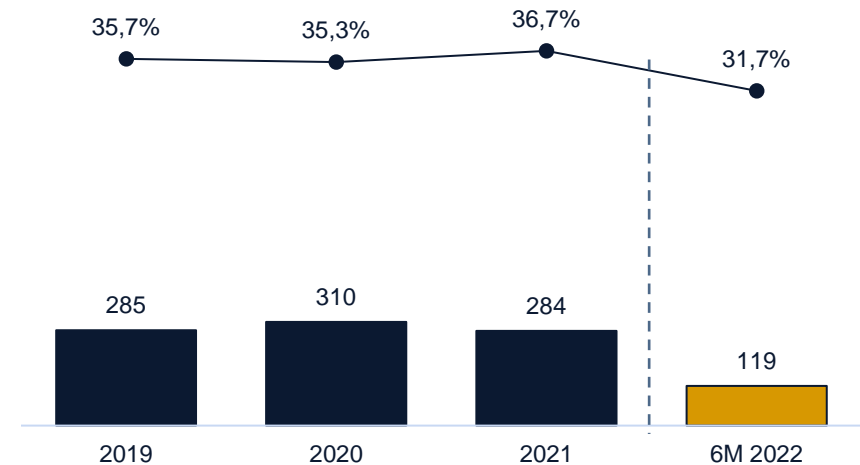
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Indicadores Financeiros e Operacionais

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

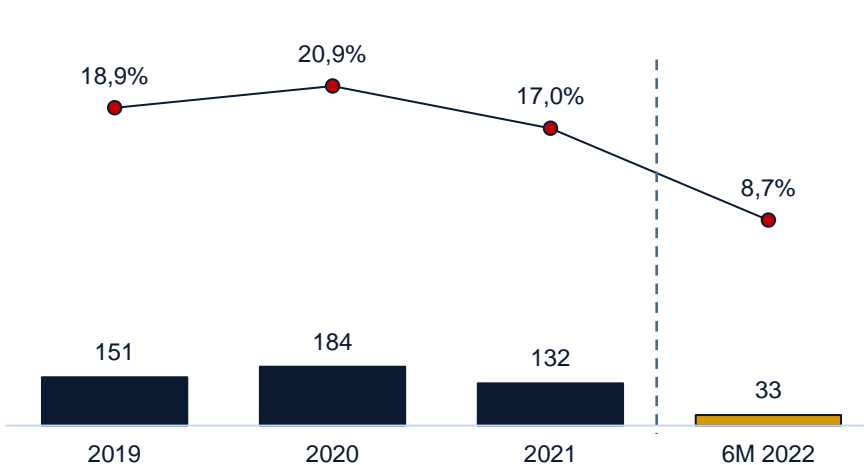
Lucro Bruto e Margem Bruta

R\$ milhões e %



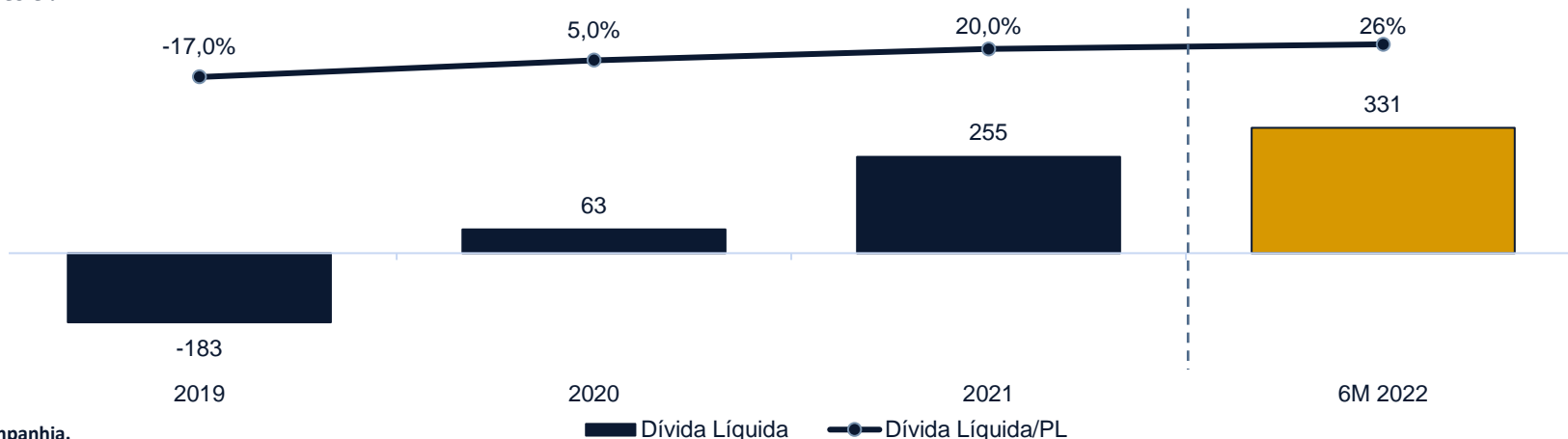
Lucro Líquido e Margem Líquida

R\$ milhões e %



Dívida Líquida

R\$ milhões e %



Fonte: Companhia.

■ Dívida Líquida ● Dívida Líquida/PL

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

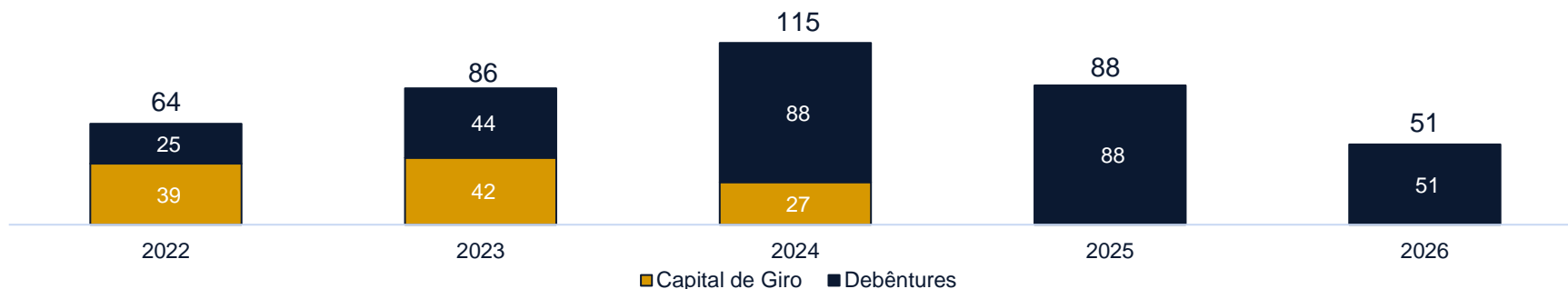
Endividamento – Jun/22

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

| Endividamento (R\$ mil) | jun-22 (a) |
|--|------------------|
| Financiamentos para construção – SFH | (252.371) |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures | (404.640) |
| Total Endividamento | (657.011) |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 325.515 |
| Total Disponibilidade | 325.515 |
| Dívida Líquida | (331.496) |
| Patrimônio Líquido | 1.291.450 |
| Dívida líquida / Patrimônio Líquido | 26% |
| Dívida líquida excl. SFH / Patrimônio Líquido | 6% |

| Breakdown Dívida (R\$ mil) | jun-22 |
|--|----------------|
| Financiamentos para construção | 66.544 |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures | 119.971 |
| Empréstimos e Financiamentos e Debêntures - Circulante | 186.514 |
| Financiamentos para construção | 185.827 |
| Empréstimos para capital de giro e debêntures | 284.670 |
| Empréstimos e Financiamentos e Debêntures- Não Circulante | 470.497 |
| Total do endividamento | 657.011 |

Amortização da Dívida



Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Endividamento | Covenants

Informações constantes na Seção “Sumário da Devedora” no Prospecto Preliminar

Covenants 7ª Emissão

| | 2020 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| (Dívida líquida + imóveis a pagar) / PL | 0,06 | 0,12 | 0,12 | 0,17 | 0,20 | 0,20 | 0,15 |
| <= 0,5 | | | | | | | |
| (Recebíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a apropriar) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + Custos a apropriar) | 5,90 | 5,10 | 4,96 | 4,30 | 4,10 | 4,12 | 4,73 |
| < 0 ou > 2,0 | | | | | | | |

Covenants 8ª Emissão

| | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 |
|---|------|------|------|------|
| (Dívida líquida + imóveis a pagar) / PL | 0,17 | 0,20 | 0,20 | 0,15 |
| < 0,5 | | | | |
| (Recebíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a apropriar) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + Custos a apropriar) | 4,30 | 4,10 | 4,12 | 4,73 |
| > 2,0 | | | | |

Fonte: Companhia.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

5. Contatos da Distribuição BV

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos da Distribuição Banco BV



Marcos Garcia

marcos.garcia@bv.com.br

(11) 5171-2145

Laura Faria

laura.soares@bv.com.br

(11) 5171-5539

Alex Sotanyi Noal

alex.noal@bv.com.br

(11) 5171-1834/(11) 98316-1638

Victor Bernardo

victor.bernardo@bv.com.br

(11) 5171-1736/(11) 97240-3308

Adinam Junior

adinam.luis@bv.com.br

(11) 5171-3323/(11) 96030-4581

Guilherme Moreira

guilherme.alves@bv.com.br

(11) 95459-0867

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

6. Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos da Operação

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

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira 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.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários.

Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas juntos aos Titulares dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos titulares dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado dos CRI ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Não realização adequada dos procedimentos de cobrança e execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários

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

A realização inadequada dos procedimentos de cobrança e de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento, pelo Titular de CRI, do seu crédito.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares de CRI, o que resultará em perdas para os Investidores.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese, a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Correrão por conta da Devedora (diretamente ou por meio da composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso) todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo, sem limitação, publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, da Securitizadora, do Escriturador, do da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que qualquer custo que ultrapasse o valor do Fundo de Despesas, dependerá, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora.

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Contas Centralizadora

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Emissora e/ou, à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de rating soberano do Brasil.

Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e Remuneração dos CRI, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar 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 com as obrigações relativas à Oferta.

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Conforme descrito na seção “Relacionamentos”, subseção “Entre o Coordenador Líder e a Devedora”, na página 185 do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder mantém relacionamento com a Devedora em transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral, como aplicações financeiras. A existência desse relacionamento pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, conseqüentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que pode reduzir o retorno esperado pelo Investidor.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Os CRI são lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures

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

Falta de liquidez dos CRI

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

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

Risco de quórum e titulares com pequena quantidade de CRI. O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

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

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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 Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

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

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

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI. Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

Nesses casos, os Titulares 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 aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado 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, de acordo com informações descritas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, caso a Emissora receba uma Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado, informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Nesse sentido, em uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI que não tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderão enfrentar uma redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares de CRI poderão não conseguir 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.

O investidor titular de Debêntures pode ser obrigado a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Debenturistas à referida oferta.

O Debenturista detentor de Debêntures pode ser obrigado a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso a referida oferta alcance a aceitação do percentual mínimo de Debêntures correspondente a 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, mesmo que o investidor titular de Debêntures não tenha, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado ou tenha se manifestado no prazo inicialmente indicado. Os Debenturistas poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes às Debêntures.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (due diligence) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e aos Empreendimentos, com base em operações de mercado para operações similares. Com relação aos Empreendimentos, a auditoria legal foi realizada segundo critérios de relevância de tais Empreendimentos, considerando-se o percentual do Valor Total da Emissão que será destinado a tais imóveis, bem como potenciais passivos ambientais.

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

Risco de utilização do IPCA projetado e indisponibilidade do IPCA

Caso o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último IPCA divulgado. Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do Nik ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI nesse caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, o que pode afetar negativamente o rendimento dos CRI e deve ser considerado pelos Investidores na sua decisão de investimento.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Ainda, se, quando do cálculo da Atualização Monetária prevista no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e deverá ser aprovado pelos Investidores. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, haverá o resgate antecipado total dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Riscos dos Direitos Creditórios Imobiliários

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.

O Patrimônio Separado dos CRI, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares de CRI.

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora) dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Risco de origemação e formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários

O lastro das CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão (incluindo o registro perante a junta comercial e cartório de registro de títulos e documentos competentes) ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, os Titulares 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 Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de resgate Antecipado total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração dos CRI

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI em favor do Titular de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado dos CRI

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 28 da Lei 14.430, o patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,27%% (vinte e sete centésimos) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado dos CRI, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI e, conseqüentemente, os Titulares de CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu conseqüente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores que manifestaram intenções de investimento nos Pedidos de Reserva. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores.

Riscos Relacionados à Devedora

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos. Dependemos de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado pelas operações da Devedora para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação, do Sistema Financeiro Imobiliário, do PCVA e/ou FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente a sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Devedora por vir a ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar o seu crescimento e desenvolvimento.

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 adota a política de utilizar principalmente seus empregados na execução de seus Empreendimentos. Dessa forma, desempenho e expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos da Devedora. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode vir a afetar a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros, poderão diminuir sua rentabilidade, prejudicar sua reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, quando constatados após a conclusão do empreendimento, sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação e a qualidade dos empreendimentos imobiliários construídos diretamente, por meio de sociedades de propósito específico (“SPEs”) da Devedora ou de consórcios com sócios e parceiros, podem ser afetados, além de poder sujeitar a mesma ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e lhe afetar adversamente, incluindo suas vendas e crescimento.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participe poderá afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitar a mesma a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que poderia aumentar necessidade de capital da Devedora. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, 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 seus resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar e acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando sua capacidade de venda de novos projetos e, portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

O negócio da Devedora e os resultados de suas operações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros. Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender unidades de empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos planos da Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro e esta pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não garante que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial suas estimativas, caso, por exemplo, a receita da Devedora não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso esta tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado, de modo que, caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou poderá ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas, e/ou exijam que a Devedora tenha que onerar ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a sua expansão ou afetá-la adversamente. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Por reconhecer a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados pela Devedora

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos conforme são incorridos os custos de construção. As estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhecerá crédito ou débito contra o resultado do período, o que poderá prejudicar sua receita, afetando-a adversamente. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A Devedora pode não ser bem-sucedida em implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, o que poderá afetá-la adversamente

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A Devedora planeja consolidar seu crescimento de modo orgânico nos próximos anos com aumento de receitas e melhora das margens de lucro, aproveitando o potencial de crescimento do mercado residencial brasileiro. Cumpre destacar que esta acredita haver concorrência crescente para aquisição de terrenos adequados para incorporação imobiliária, e, por isso, ela pode não conseguir identificar terrenos adicionais adequados à incorporação de novos empreendimentos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, a Devedora poderá enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida. Tais riscos poderão afetar a Devedora adversamente e, conseqüentemente, caso sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, não seja bem-sucedido, os resultados operacionais da Devedora poderão ser reduzidos e ela poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os seus negócios e sua condição financeira. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

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

Sinistros que não estejam cobertos por suas apólices de seguro ou a impossibilidade de renovação de suas apólices de seguros podem afetar adversamente os seus negócios ou a sua condição financeira. A Devedora não pode garantir que a cobertura das apólices contratadas estará sempre disponível, ou se será suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes dos sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices contratadas. Ademais, a Devedora poderá ser obrigada a pagar multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, as quais não são cobertas por suas apólices de seguro.

Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis aos atualmente contratados. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A Devedora possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento (covenants) em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Devedora está sujeita determinadas cláusulas restritivas (covenants) existentes em seus contratos de dívidas, com base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações). Os aspectos financeiros estão relacionados com os níveis de alavancagem da Devedora, com verificações, usualmente, trimestrais. A Devedora poderá não ser capaz de atender referidos covenants em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Devedora de honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e na sua situação financeira. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O código de conduta ética da Devedora e seus controles internos, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nosso nome

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção da Devedora, bem como seus controles internos, podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013, Decreto nº 11.129/2022, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE. Deste modo, a Devedora poderá estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nome da Devedora.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de suas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais. Ademais, a Devedora não possui um departamento de compliance e auditoria interna para assessorar a administração da Devedora, em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas, irregulares e fraudes em seus controles internos, de tal forma que pode não ser suficiente para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nome da Devedora.

Caso sejam proferidas decisões desfavoráveis à Devedora neste contexto, afetando sua situação econômico-financeira e/ou reputacional, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser colocado em risco, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A Devedora é uma holding e depende de recursos disponibilizados por suas subsidiárias para obter fluxo de caixa, não podendo assegurar que esses recursos serão disponibilizados, reduzindo sua disponibilidade de caixa

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A Devedora tem participação direta e indireta em diversas SPEs no setor imobiliário. A capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras existentes depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias. A maioria das subsidiárias são SPEs que foram constituídas pela Devedora, juntamente com outras incorporadoras, construtoras ou parceiros financeiros, sendo que a Devedora possui participação igual ou superior a 50% do capital social votante das SPEs. As SPEs somente podem pagar dividendos após o pagamento integral das suas obrigações devidas e se seus sócios assim decidirem. Adicionalmente, os sócios das SPEs podem decidir pela não distribuição de lucros e destinação desses a outros fins societários. Assim, não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras, afetando adversamente a sua disponibilidade de caixa.

Além disso, há diversos contratos entre partes relacionadas que não são formalizados pela Devedora uma vez que é prática da Devedora realizar a administração da gestão de caixa dos empreendimentos que ela é responsável. Neste sentido, os controles relacionados aos saldos existentes e/ou valores devidos podem falhar ou não ser suficientemente seguros no controle de valores intercompany. Caso não haja repasse do fluxo de caixa e dos lucros das subsidiárias para a Devedora, esta poderá ter sua situação econômico-financeira comprometida, colocando em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A associação da Devedora com outras entidades pode trazer riscos financeiros e comerciais adicionais, que podem afetar seus negócios

A Devedora constitui SPEs com outras entidades de incorporação imobiliária para desenvolver alguns de seus empreendimentos. Os riscos inerentes à participação da Devedora em SPEs incluem potencial falência dos sócios das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os nossos. No caso de um sócio em determinada SPE não cumpra com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, poderemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais e a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) sócio(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na participação societária da Devedora na SPE, aumentando, assim, a sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, segundo a legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsáveis por certas obrigações da SPE, incluindo obrigações fiscais, trabalhistas, de proteção ao meio ambiente e ao consumidor. Eventual condenação da Devedora em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente os negócios da Devedora.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Risco associados à concessão de financiamentos a parceiros

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A Devedora poderá financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente a necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Tal fato expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e a Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Além disso, a Devedora está exposta ao risco de desvalorização da garantia recebida dos parceiros, uma vez que ela está correlacionada ao preço dos imóveis. Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar negativamente os resultados da Devedora.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

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

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados pela Devedora, podendo causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A Devedora e suas subsidiárias possuem número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de 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 às 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, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às nossas subsidiárias, independentemente de ser-lhe assegurado ou às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira da Devedora e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização. Por fim, tendo em vista que 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 acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a distratos imobiliários, o que pode impactar negativamente sua receita

Os clientes da Devedora têm a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, o cliente pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora, situação na qual o cliente receberá até 50% (cinquenta por cento) do valor pago, o que pode afetar adversamente a saúde financeira da Devedora. Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a sua receita e a geração de caixa e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Devedora poderá ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e IPTU, impactando negativamente o seu fluxo de caixa.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, existem riscos específicos que afetam as atividades da Devedora, tais como: (i) a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; (ii) o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais; (iii) a Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar seus projetos inviáveis financeira ou economicamente; (iv) o grau de interesse de um comprador por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades de um dos empreendimentos da Devedora podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado; (v) na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor; (vi) condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de espaço para empreendimentos ou a escassez de terrenos em certas regiões ou em alguns segmentos do mercado, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos não alinhados com as condições de tais mercados; (vii) a Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estes estão localizados; (viii) as margens de lucros da Devedora podem ser afetadas adversamente em decorrência de um aumento em seus custos operacionais, incluindo aumentos de custo de capital, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas; (ix) a falta de disponibilidade de terrenos para novas oportunidades de incorporação de seus empreendimentos pode ter efeito adverso relevante sobre as estratégias de negócios da Devedora; (x) a Devedora pode ser incapaz de implementar, com sucesso, a estratégia de repasse de seus recebíveis após a conclusão de seus empreendimentos para instituições financeiras e companhias securitizadoras e, portanto, diminuir o capital de giro da Devedora disponível para novos projetos; (xi) a construção e a venda das unidades de seus empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, o que pode gerar um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda inicialmente planejados; (xii) redução na oferta de financiamento por eventuais mudanças nas políticas do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) com relação à aplicação dos recursos do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) podem reduzir a oferta de crédito para os clientes da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre suas operações; (xiii) oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente; (xiv) a Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; (xv) a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; (xvi) a rescisão de contratos por parte dos clientes; (xvii) a alterações na legislação dos municípios onde desenvolve seus empreendimentos podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento; e (xviii) atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes podem comprometer os resultados dos seus empreendimentos. A ocorrência de quaisquer dos riscos anteriormente referidos pode causar um efeito adverso relevante na condição financeira e resultados operacionais da Devedora, afetando adversamente sua condição financeira.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Adicionalmente, em conformidade com os contratos de compra e venda utilizados pela Devedora, os seus clientes têm o direito de rescindir o contrato e de receber a integralidade dos valores pagos, devidamente corrigidos pelo mesmo índice do contrato, acrescidos de multa sobre o valor pago, caso a conclusão da obra ultrapasse o prazo de tolerância de 180 dias, a contar da data prevista para o término da obra (exceto nos casos de força maior). Optando o cliente pela continuidade da aquisição do imóvel, a Devedora estará sujeita ao pagamento de indenização pelo atraso, calculados sobre o valor efetivamente pago à Devedora, para cada mês de atraso, o que poderá gerar um impacto financeiro negativo à Devedora, além de poder causar um efeito adverso reputacional.

Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da expedição do Auto de Conclusão –“Habite-se”, por vícios construtivos que afetem a solidez e segurança dos empreendimentos, e poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução da participação da Devedora 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. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e sociedades de serviços imobiliários concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários. Outras sociedades, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. 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. Se não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado face aos seus concorrentes, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser prejudicados de maneira relevante, impactando negativamente seu fluxo de caixa.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade de vender unidades disponíveis dos empreendimentos pelos preços previstos, o que poderia reduzir as margens de lucro da Devedora, afetando-a adversamente

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, ela enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro definidos 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 incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar 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 sendo obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Devedora e a obrigá-la a alterar as condições de financiamento que esta oferece aos seus clientes

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelas unidades dos empreendimentos imobiliários da Devedora, afetando-a adversamente e de forma significativa.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O CMN, com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, 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 da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais, podendo colocar em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar os custos de vendas, diminuir o lucro e afetá-la adversamente

O crescimento contínuo da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou 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 de seus empreendimentos.

Assim, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetá-la adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais, podendo colocar em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos

A prática do mercado imobiliário brasileiro é a venda a prazo. A Devedora também adota essa prática e concede financiamentos aos compradores das suas unidades residenciais por meio de contratos de venda a prazo, estando sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora. Nesse sentido, além da incidência da taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, o contrato de venda a prazo utilizado pela Devedora com seus clientes prevê, geralmente, atualização monetária pelo INCC durante a construção das unidades e pelo IGP-M após a conclusão das obras, os quais são variáveis de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o valor total dos financiamentos (contratos de venda a prazo ora mencionados) poderá vir a aumentar, o que poderá causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações poderiam ser adversamente afetados.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

No mais, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos ou a rescisão com a retomada da unidade do comprador inadimplente, mas este é um longo e custoso processo que costuma levar cerca de dois anos. Na rescisão, após a retomada da posse da unidade, geralmente a Devedora a revende por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato de venda. Portanto, 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 poderia ter um efeito relevante adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Devedora capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazos entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro, causando-lhe um efeito adverso relevante.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os custos, causar dificuldades para o desenvolvimento de determinados empreendimentos ou, de outra forma afetar, adversamente as atividades e fluxo de caixa da Devedora

As atividades da Devedora no setor imobiliário sujeitam-se à extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, à proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes da Devedora, a qual é obrigada 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 seus resultados operacionais. Adicionalmente, as operações da Devedora também estão sujeitas a leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais.

O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar, à Devedora, atrasos nos projetos, fazer com que incorram custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial 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 terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade 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. As leis que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia causar efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Caso sejam proferidas decisões desfavoráveis à Devedora neste contexto, afetando sua situação econômico-financeira e/ou reputacional, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser colocado em risco, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora, e consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais. Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Devedora em valores suficientes e prazo hábil, os seus resultados operacionais e a sua condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados, de modo que o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser colocado em risco, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora

O Governo Federal pode aumentar alíquotas de tributos, criar tributos e modificar 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 que estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos clientes da Devedora, reduzindo a demanda por unidades dos empreendimentos da Devedora ou afetando a sua margem de lucro e a condição financeira.

As SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) regime especial de tributação (“RET”), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, podendo impactar a Devedora adversamente.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora podem sujeitá-la a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietária ou de operadora das propriedades, a Devedora pode ser responsabilizados pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado. A ausência de responsabilidade, em uma de tais esferas, não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. Caso a Devedora ou suas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

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

Há a possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, de suas subsidiárias, 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.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia. Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção. As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora, não sendo possível prever quais políticas o novo governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar efeito adverso relevante as atividades da Devedora

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes do Governo Federal que por vezes realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Devedora não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) instabilidade social e política; e (xiv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e poderão afetar adversamente as atividades, a condição econômico-financeira e os resultados operacionais da Devedora, podendo colocar em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para sua operação e eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente o negócio da Devedora.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações. Entre os maiores riscos, destaca-se a possibilidade de haver vulnerabilidade nos seus sistemas de tecnologia da informação, de modo que possam ocorrer interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, tais como desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de software, invasões físicas, malwares e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores. Além disso, os sistemas de backup, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de recuperar todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, a Devedora armazena informações confidenciais relacionadas às suas atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes. Sendo assim, qualquer violação dos sistemas da Devedora que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, bem como a expor a responsabilidades diversas perante os seus fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas suas atividades e reputação.

Caso eventual falha, interrupção ou violações dos sistemas da Devedora afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode ser comprometido, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI. Riscos Relativos à Devedora, às Debêntures e aos Direitos Creditórios Imobiliários.

Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito e situação financeira da Devedora

O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários.

A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a sua capacidade de honrar com as suas obrigações, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido no Termo de Securitização.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, anexas ao Prospecto Preliminar, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$ 1.271.177,00 (um milhão, duzentos e setenta e um mil, cento e setenta e sete reais). Entretanto, é possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, de modo que o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode ser comprometido, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora é e pode vir a ser, ré ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou penal, decorrente de crimes ambientais ou tributários, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos seus interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente a Devedora, inclusive em aspectos reputacionais. Da mesma forma, um ou mais de seus administradores podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, 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 e/ou afetando a sua reputação, direta ou indiretamente.

Em 05 de abril de 2016 e em 30 de outubro de 2010, foram ajuizadas ações civis por atos de improbidade administrativa (Processos nº 1016054-06.2016.8.26.0053 e Processo nº 1054053-22.2018.8.26.0053, respectivamente) que teriam sido, supostamente, praticados pela “Máfia do ISS” perante a Secretaria Municipal de Finanças de São Paulo, nos anos de 2010 e 2011, contra a Devedora e algumas sociedades de seu grupo econômico. Caso a Devedora e as sociedades do seu grupo econômico venham a ser condenadas nos referidos processos, estas poderão: (i) ser obrigadas a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) ser condenadas a pagar multas, as quais podem variar de acordo com o dano apurado; e (iii) ser proibidas de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 (dez) anos. Dessa forma, em caso de perda a Devedora poderá sofrer impacto financeiro em razão dos montantes relevantes a serem desembolsados, impacto reputacional por se tratar de ação de improbidade e impacto no desenvolvimento de suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por 10 (dez) anos.

Caso o resultado dos referidos processos seja desfavorável à Devedora, afetando sua situação econômico-financeira e/ou reputacional, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser colocado em risco, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os CRI são concentrados em na Devedora, a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Riscos de formalização e validade do lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado

A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Ausência de garantia no âmbito dos CRI e das Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, tendo em vista que os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, bem como, não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da emissão das Debêntures. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

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

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A Devedora sujeita-se à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Devedora sujeita-se a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas perante os Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas

O Poder Judiciário ou os próprios credores da Devedora e/ou de sociedades de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários negativamente impactados, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI os Titulares de CRI, em caso de destinação do patrimônio da Devedora para pagamento dos credores dela e/ou de outras empresas do seu grupo econômico.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Caso a Devedora não recomponha o Fundo de Despesas, conforme previsto nos Documentos da Operação e/ou não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetá-los negativamente.

Riscos do Regime Fiduciário

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, 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, o artigo 76 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”.

Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Riscos Relacionados à Emissora

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Registro da CVM

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

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Riscos relacionados aos setores da economia

Inflação

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

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,85%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,32%, 5,10% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,53%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,32% e 23,14%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, inclusive da Devedora, afetando a capacidade de pagarem os valores devidos no âmbito das Debêntures e prejudicando o fluxo de pagamento dos CRI aos Investidores.

Política Monetária

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

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das companhias brasileiras pode ser influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, da China, de países da Europa e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Potenciais crises, conflitos ou quaisquer outros acontecimentos relevantes nos Estados Unidos, na China, na Europa ou nos países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros.

Adicionalmente, a economia de outros países além da brasileira pode ser afetada pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, da China e da Europa. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas nesses outros países podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros. Adicionalmente, o risco de inadimplemento de países em crise financeira pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados de capitais globais, incluindo o mercado de capitais do Brasil.

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. 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 Devedora, aumentando, portanto, o risco de a Devedora não conseguir honrar as obrigações de pagamento decorrente da emissão das Debêntures.

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um Efeito Adverso Relevante sobre a economia global (incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um Efeito Adverso Relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade de a Devedora pagar os Direitos Creditórios Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

Riscos relacionados à regulação

Regulamentação do mercado de CRI

Eventuais alterações na regulamentação em vigor, no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, podem acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo aumentar os custos dos serviços prestados aos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, inclusive a Devedora, podendo dificultar o cumprimento com as obrigações decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como o financiamento das operações da Devedora no futuro e em termos aceitáveis, o que poderá impactar adversamente o cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Titulares de CRI, do seu crédito.

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Devedora e, por consequência, o recebimento, pelos Titulares de CRI, dos créditos decorrentes dos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. 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 Devedora, aumentando, portanto, o risco de a Devedora não conseguir honrar as obrigações de pagamento decorrente da emissão das Debêntures.

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um Efeito Adverso Relevante sobre a economia global (incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um Efeito Adverso Relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade de a Devedora pagar os Direitos Creditórios Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora, da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar Efeito Adverso Relevante nas atividades da Emissora, da Devedora.

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

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

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora, da Devedora

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

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

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

Efeitos da pandemia da COVID-19

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de 2020, relacionada à nova síndrome respiratória aguda grave Coronavírus 2, que causa a doença infecciosa do Coronavírus, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora serão negativamente afetados, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI, e, por consequência, também poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

