

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GRUPO
kallas

Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da 109ª Emissão Da True Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela **Kallas Incorporações e Construções S.A.**

No valor de, inicialmente
R\$130.000.000,00
(cento e trinta milhões de reais)

Público Alvo: Investidores Qualificados

Classificação de Risco: 'brA+' pela Standard & Poor's (S&P)
Classificação ANBIMA: "Corporativos", "Concentrados",
"Imóvel Comercial e Lajes Corporativas",
"Valor Mobiliário Representativo de Dívida"



J.Safra | Investment
Bank

Coordenador Líder

TRUE
SECURITIZADORA

Securitizadora

VORTX

Agente Fiduciário



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

01

Apresentação do Grupo Kallas

02

Atuação do Grupo Kallas no Mercado Imobiliário

03

Resultados e Concorrência

04

Termos e Condições

05

Canal de Distribuição

06

Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, da série única da 109ª (centésima nona) emissão da True Securitizadora S.A. (“Oferta”, “CRI” e “Securitizadora”, respectivamente), elaborada com base em informações prestadas pela Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Devedora”) ao Banco Safra S.A. (“Coordenador Líder”), e foi preparado exclusivamente como suporte para as apresentações relacionadas à Oferta.

A presente Oferta será realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.

Este Material Publicitário não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nos CRI e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Devedora, da Securitizadora, da Oferta ou dos CRI.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI. Nesse sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita. Qualquer operação a ser firmada com o Coordenador Líder será exclusivamente por escrito e dependerá, sem limitação, (a) das condições de mercado na ocasião da assinatura dos respectivos documentos, sob termos aceitáveis para o Coordenador Líder; (b) da assinatura dos documentos relativos à operação aqui descrita, conforme satisfatório para o Coordenador Líder e em conformidade com aplicáveis legislação e regulamentação aplicáveis; e (c) da obtenção de todas as autorizações aplicáveis, inclusive, mas sem limitação, às aprovações societárias das partes envolvidas e às aprovações internas do Coordenador Líder (incluindo aprovações de crédito, compliance e jurídica), se aplicável, que o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, considerar adequadas ou aconselháveis.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

Este Material Publicitário contém informações sobre os mercados nos quais a Devedora atua, as quais podem incluir crescimento, tamanho do mercado e de seus segmentos, participação nos mercados e a posição da Devedora em seu mercado de atuação, que são baseadas em publicações, pesquisas e previsões do setor. Publicações, estudos e pesquisas elaboradas por terceiros do setor geralmente declaram que as informações nelas contidas foram obtidas de fontes que se acredita que sejam confiáveis, mas que não há garantia da precisão e completude de tais dados. O Coordenador Líder ou qualquer de suas afiliadas, conselheiros, diretores, acionistas, empregados agentes ou assessores fizeram qualquer verificação independente dos dados contidos em tais fontes. Ademais, desempenho histórico de quaisquer índices aos quais o valor do principal e/ou os juros estejam relacionados não deve ser considerado como indicação nem garantia de desempenho desses índices no futuro. Não há declaração nem garantia alguma de que o desempenho e o retorno mencionados acima serão atingidos no futuro. Nenhuma declaração aqui contida deve ser interpretada como uma avaliação, garantia ou um endosso do Coordenador Líder quanto à solvência de qualquer entidade mencionada neste Material Publicitário.

Este Material Publicitário pode conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida neste Material Publicitário não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de, análises dos resultados da Devedora divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Devedora considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Devedora com seus principais concorrentes.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas da Devedora e/ou de outras fontes públicas até 20 de janeiro de 2023. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes e outras fontes do setor. Nem a Emissora, nem a Devedora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

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 qualificado (conforme definido abaixo) com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa.. Os Investidores qualificados deverão tomar a decisão a respeito da 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. Recomenda-se que os potenciais Investidores Qualificados contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI.

Qualquer decisão para subscrição dos CRI deve ser feita somente com base nas informações constantes do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), no prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

A operação descrita neste material é destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 12, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), e será negociada no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”). Os Investidores Qualificados assinarão declaração atestando, entre outras declarações, estar cientes de que (i) o conteúdo dos Documentos da Oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM; (ii) os CRI somente poderão ser negociados, no mercado secundário, por meio da CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, entre, na forma do artigo 86, inciso II da Resolução CVM 160 o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável. Portanto, a distribuição deste Material Publicitário é realizada de forma numerada e controlada pelo Coordenador Líder, não podendo ser distribuído ou divulgado, parcial ou integralmente, sem o prévio consentimento escrito do Coordenador Líder. Pelo recebimento deste Material Publicitário, o destinatário concorda em não fazer fotocópias deste material nem dos documentos ora mencionados.

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NÃO SE SUJEITOU À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE ACORDO COM O ARTIGO 26, INCISO IV, DA RESOLUÇÃO CVM 160. ADICIONALMENTE, POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SOB O RITO AUTOMÁTICO, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), NOS TERMOS DO ARTIGO 20, INCISO I E DO ARTIGO 23, DO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS E OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS”, VIGENTE DESDE 2 DE JANEIRO DE 2023, NO PRAZO DE ATÉ 15 (QUINZE) DIAS CONTADOS DA DATA DE PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. AINDA, A OFERTA ESTÁ TAMBÉM DISPENSADA DO ATENDIMENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS OBSERVADOS EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB O RITO ORDINÁRIO, COM OS QUAIS OS INVESTIDORES USUAIS DO MERCADO DE CAPITAIS POSSAM ESTAR FAMILIARIZADOS. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Disclaimer

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores Qualificados que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo 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; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS. ESTE MATERIAL É CONFIDENCIAL E DE USO EXCLUSIVO DE SEU DESTINATÁRIO E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor Qualificado. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, à Devedora, bem como aos próprios CRI objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nos CRI, os potenciais Investidores Qualificados devem ler o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 109ª (Centésima Nona) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.", ("Termo de Securitização") especialmente os fatores de risco constantes do seu Anexo IX, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que pode ser contatada através da Sra. Ana Carolina Henrique Campelo no telefone: (31) 99222-4553, e-mail: ach@vortex.com.br e website: <https://vortex.com.br>. Nos termos do artigo 6º, parágrafo terceiro, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, as informações de que trata o artigo 6º, parágrafo segundo, podem ser encontradas no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Termo de Securitização.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI. OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUALIFICADOS SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NOS CRI.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO PROSPECTO PRELIMINAR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Disclaimer

O Prospecto Preliminar e a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 57, inciso II e do artigo 13 da Resolução CVM 160, podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

Securitizadora
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, cj 12, CEP 04506-000, São Paulo – SP
Website: www.truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website, clicar no centro da tela em "Selecione a pesquisa", depois selecione "Por Emissão", depois digite "CRI Kallas" e clique em pesquisar, selecione a Emissão de CRI n.º "109ª" e, então, no subitem "Documentos da Oferta").

Coordenador Líder
BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, São Paulo – SP
Website: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website clicar em "CRI - Kallas", e depois selecionar "Prospecto Preliminar").

Devedora
KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.
Rua João Lourenço, n.º 432, sala 30, Vila Nova Conceição, CEP 04508-030, São Paulo – SP
Website: <https://ri.grupokallas.com.br/>

CVM
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP
Website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", no campo "Tipo de Certificado" selecionar "CRI", no campo "Securitizadora" selecionar "TRUESEC CRI Emissão:109 Série: 1", no campo "Nome do Certificado" selecionar "CRI Emissão: 109ª Série Única", no campo "Categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar "Prospecto de Distribuição Pública", no campo "Espécie" selecionar "Prospecto Preliminar", no campo "Data de Referência" colocar "24 de janeiro de 2023", e deixar os campos "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" em branco, depois, clicar em "Visualizar o Documento" na coluna "Ações").

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Disclaimer

B3

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ou B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Prospectos”, e no canto superior esquerdo digitar “True Securitizadora” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 109ª Emissão da True Securitizadora S.A.).

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

SEÇÃO

1

GRUPO
Kallas

Apresentação do Grupo Kallas

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Apresentação do Grupo Kallas

Empresas do Grupo



Destaques Indicadores Operacionais

40,2% ^{8º}
VSO Líquida
9M22 LTM

R\$845 mi ^{10º}
Vendas
Líquidas 9M22

Destaques Indicadores Financeiros

31,4% ^{8º}
Margem Bruta
9M22

7,5% ^{11º}
Margem
Líquida 9M22

6,5% ^{12º}
ROE
9M22LTM

0,18x ^{10º}
Dívida Líquida /
Patrimônio Liq.
9M22

Destaques do Grupo

39
Anos de
História

+ 12,0 mi
Metros
Quadrados
Construídos

Prêmio
Top Imobiliário
2022

+44*
Canteiros de obra
administrados ao
longo de 1 ano

R\$ 291,4
milhões
Lucro Acum.
2016 a 2021

Incorporação: 6º

Construtora: 5º

*A gestão de 44 canteiros ocorreu nos anos 2014 e 2015

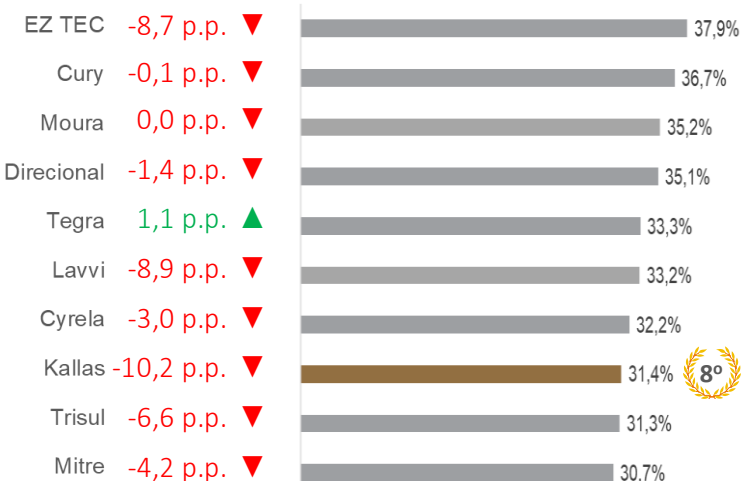
Fonte: Apresentação Institucional da Kallas

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

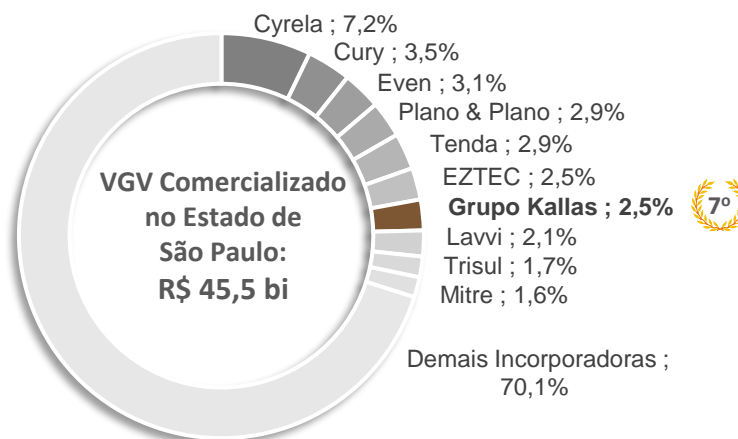
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Apresentação do Grupo Kallas

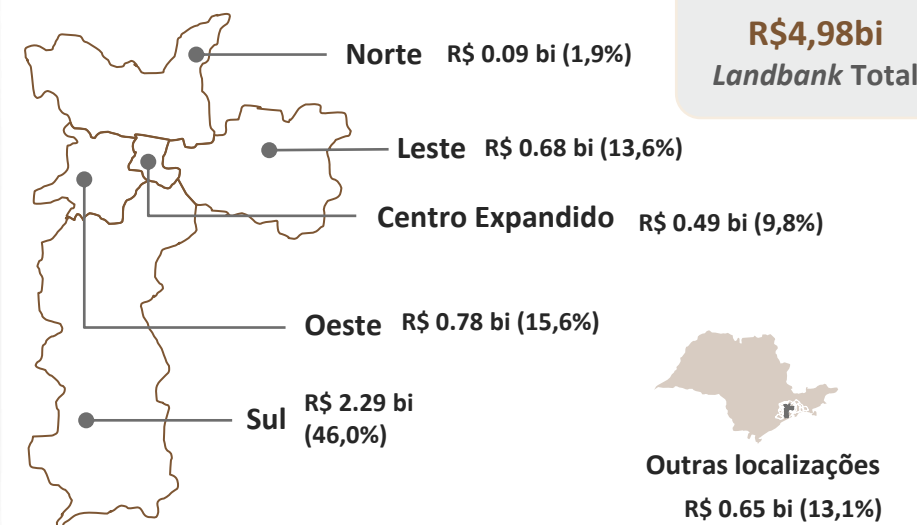
Top 10 – Margem Bruta 9M22



Market Share de Vendas Estado de SP - 2021



Distribuição do Landbank 3T22



Fonte: Apresentação Institucional da Kallas

Fonte: SECOVI: Anual do Mercado Imobiliário 2021

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Por que escolher o Grupo Kallas?

Tradição e Profissionalismo

- Empresa **100% familiar** com mais de **39 anos** de história
- Processo de Sucessão do Fundador em curso
- Companhia de capital aberto e conselho de administração formado por dois terços de membros independentes
- Empresa de Auditoria Independente (Deloitte).

Deloitte.

Modelo Verticalizado

- Incorporação Completa
 - Segmento econômico 
 - Médio e alto padrão 
- Engenharia de excelência
 - **DNA de Construtora:** Companhia fundada originalmente como Construtora
- Imobiliária Própria 
 - Responsável por **88%** das vendas do Grupo

Capacidade Financeira

- Patrimônio Líquido: R\$820MM
- **Baixa Alavancagem (0,18x)**
- **8º Lugar em Margem Bruta:** em 9M22 (31,4%) entre as principais incorporadoras de capital aberto.
- Rating do Grupo no S&P:

S&P Global
Ratings **brA+**

Iniciativas ESG & Inovação

- **Comitê de Inovação Periódico:** Grupo Kallas é pioneiro na adoção de inovações desde o canteiro de obra até a venda do imóvel
- **Cultura de Sustentabilidade:** Governança orientada a práticas sustentáveis no escritório e nas obras
- Empreendimentos com as **Certificações EDGE, FITWEL**
- **Certificações em Andamento:** Selo Azul da Caixa Econômica Federal

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Diretoria Executiva



Emilio Kallas

Co-CEO e Fundador do Grupo Kallas



Raphael Kallas

Co-CEO

Anos de Experiência

+40

+10

Experiência Profissional



Formação Acadêmica



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Diretoria Executiva



Matheus Kuhn, CFA
CFO

- Anos de Experiência: +15
- Experiência Profissional:



- Formação Acadêmica



David Fratel
Diretor de Engenharia

- Anos de Experiência: +35
- Experiência Profissional:

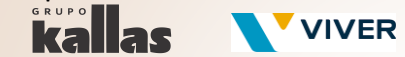


- Formação Acadêmica



Luiz Antonio Costa Junior
Diretor Jurídico

- Anos de Experiência: +10
- Experiência Profissional:



- Formação Acadêmica



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Como chegamos até aqui?

Desde a sua criação, o Grupo Kallas tem sido uma empresa bem sucedida em todos os anos de sua história



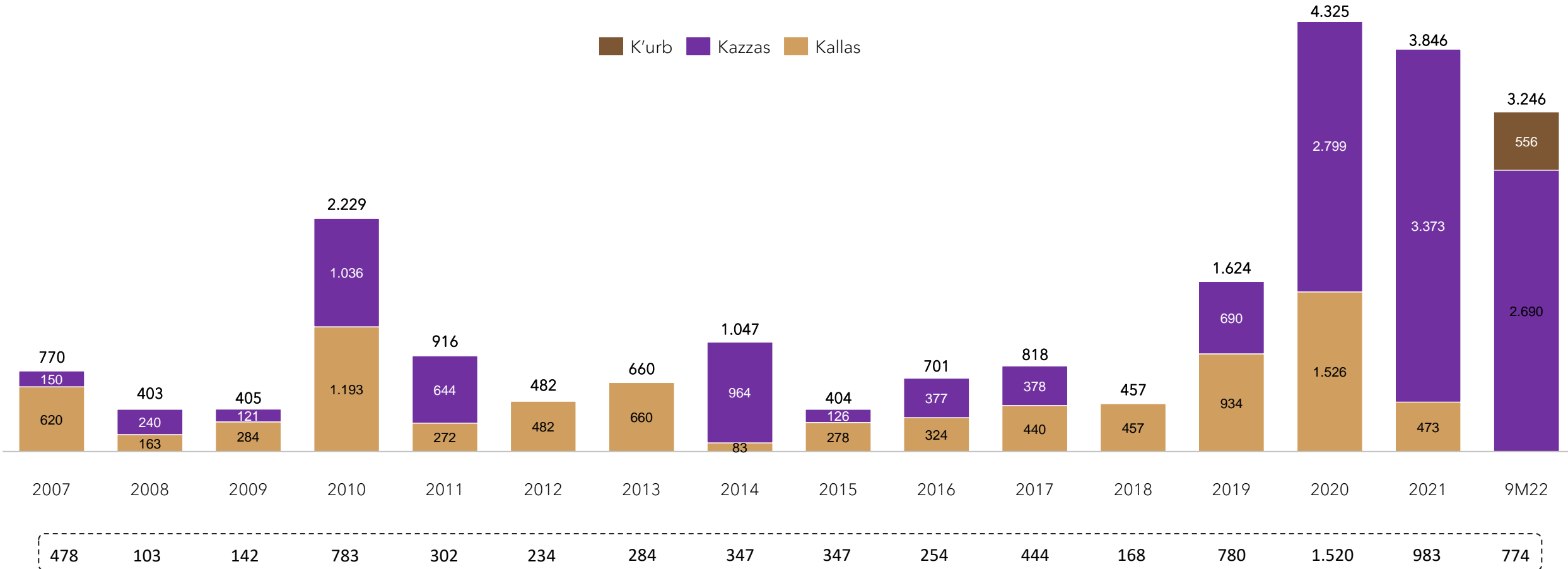
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Como chegamos até aqui?

Composição das unidades lançadas (#)



Fonte: Demonstrações Financeiras 3T22

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

SEÇÃO

2

Atuação do Grupo Kallas no
Mercado Imobiliário

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Por que nós?

A Kallas oferece uma combinação única de tradição com flexibilidade, baseada em uma engenharia excelente, capacidade de vendas e um modelo de negócios fortemente verticalizado

- 1 **Atuação Focada no Estado de São Paulo**
- 2 **Tradição & Flexibilidade**
- 3 ***Know How* de Vendas**
- 4 **Inovações Técnicas de Ponta**
- 5 ***Landbank* Diverso para Proporcionar Crescimento**
- 6 **Cultura voltada a Sustentabilidade**
- 7 **DNA de Construtora**
- 8 **Sólidos Indicadores Financeiros e Operacionais**



GRUPO
kallas

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1 Dinâmica do Setor

Cenário otimista com expansão de crédito e baixas taxas de juros

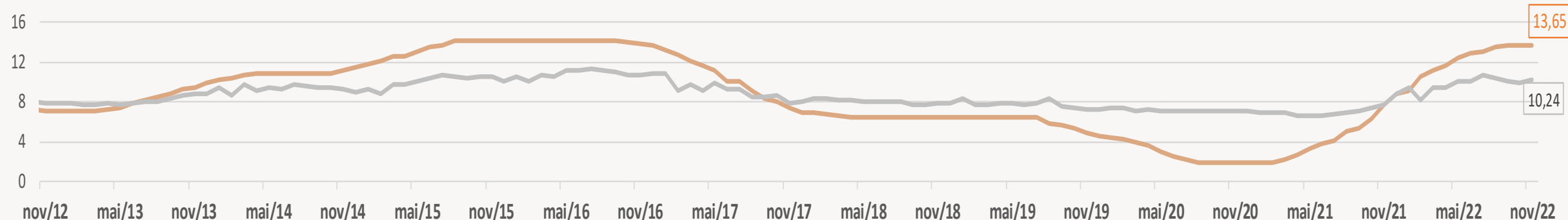


Taxas de juros atrativas

Taxa Básica de Juros (SELIC) vs Taxa média de juros dos contratos de financiamento para pessoa física

(%)

— Tx. Selic Média (%a.a.) — Tx. Média Financiamento Imobiliário (%a.a.)



Fonte: BACEN, European Mortgage Federation Hypostat, Abrainc/Fipe

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1 Dinâmica do Setor

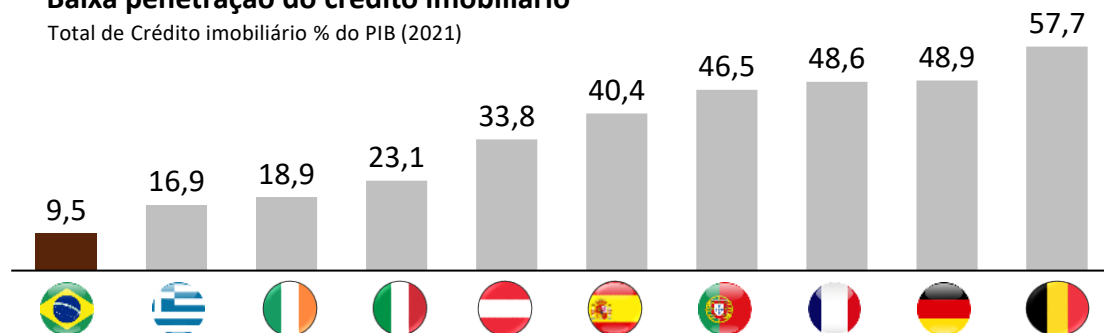
Cenário otimista com expansão de crédito e baixas taxas de juros



Espaço para Expansão de Crédito

Baixa penetração do crédito imobiliário

Total de Crédito imobiliário % do PIB (2021)



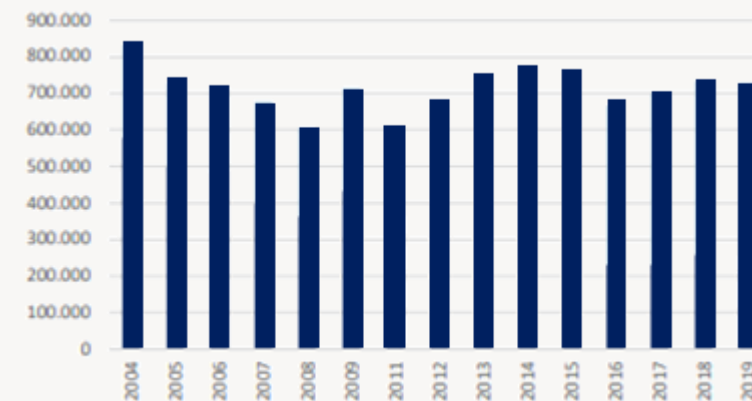
Fonte: BACEN, European Mortgage Federation Hypostat, Abrainc/Fipe

Fonte: BACEN, European Mortgage Federation Hypostat, Abrainc/Fipe



Deficit Habitacional mercado imobiliário

São Paulo
(Unidades)



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

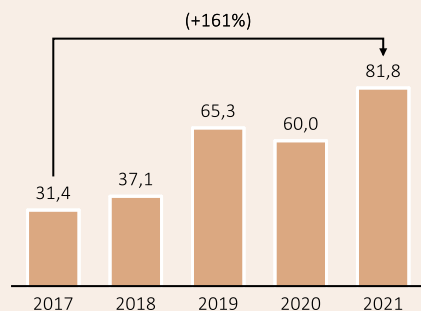
MATERIAL PUBLICITÁRIO



1 São Paulo: Cenário otimista em uma cidade adequada para o crescimento do mercado imobiliário

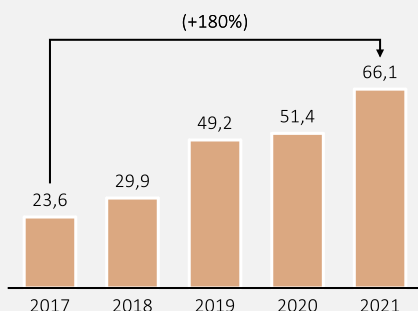
Evolução de unidades lançadas na cidade de São Paulo

Lançamentos unidades residenciais nos últimos 12 meses (000 ')



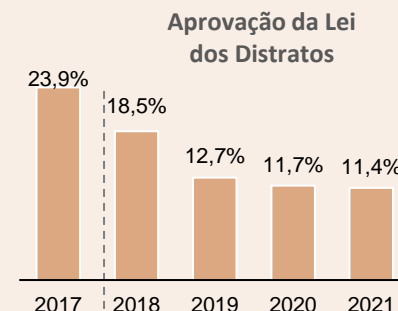
Evolução de unidades vendidas na cidade de São Paulo

Vendas unidades residenciais nos últimos 12 meses (000 ')



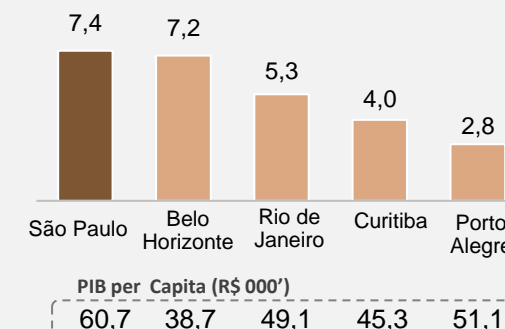
Redução das unidades distratadas em território nacional

Unidades residenciais distratadas nos últimos 05 anos (000 ')



Uma cidade com grande potencial para o crescimento imobiliário

Densidade populacional (000' habitantes/km²) e PIB per Capta (R\$ 000')



Tipo de segmento



Diversificado

Diversificado

Diversificado

Diversificado

Diversificado

Diversificado

Médio / Alto

Landbank
(3T22)



R\$4,9 bi

R\$10,9 bi

R\$10,1 bi

R\$31,4 bi

R\$10,7 bi

R\$5,6 bi

R\$5,3 bi

Fonte: Secovi, Abrainc/Fipe, IBGE Cidades

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2 Tradição e Flexibilidade

Atuação em todos os segmentos

kallas



R\$ 864k

Preço médio
da unidade



R\$2,5 bilhões

3T22 landbank



Arquitetura e Design diferenciados



Setor de médio e alto padrão

kazas



R\$ 260k

Preço médio
da unidade



R\$2,4 bilhões

3T22 landbank



Conceito de condomínio-clube



Setor econômico premium

Fonte: Empresa

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3 Efetividade da equipe de vendas para atender a necessidade dos clientes

Atuação em todos os segmentos

A KV é o principal canal de vendas do Grupo Kallas, sendo responsável por 88% das vendas do *share*

- +1.900 corretores de imóveis e agentes online
- Atendimento Ominichannel: cliente pode iniciar sua jornada online ou offline e ter seu atendimento como desejar – presencialmente ou 100% digital, inclusive a assinatura do contrato
- Ferramentas para suporte de vendas: realidade aumentada, tour virtual, vídeos imersivos e inúmeras perspectivas para auxiliar o processo de venda e experiência dos clientes



EMPRESA DO GRUPO KALLAS

Crescimento no volume de vendas online

Market Share de vendas Online

14,0%

9M21

18,0%

9M22

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

4 Ferramentas inovadoras para garantir a melhor experiência para os clientes



Canais online para atendimento o dia todo



Tour virtual 360º para apartamentos modelo e para áreas comuns



Realidade Aumentada
Com essa tecnologia é possível vermos, em escala real, a fachada do empreendimento no próprio terreno.

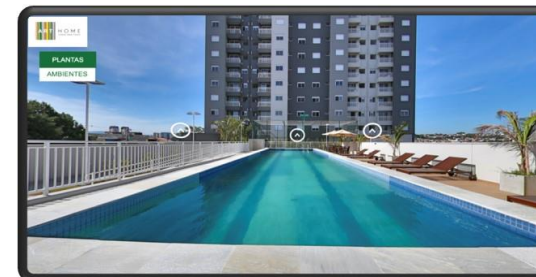
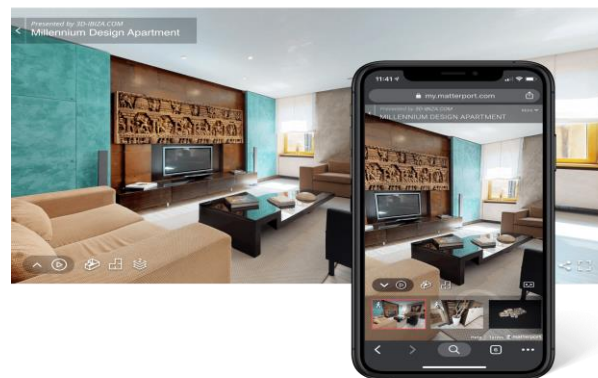


Acompanhamento online de cada etapa de construção

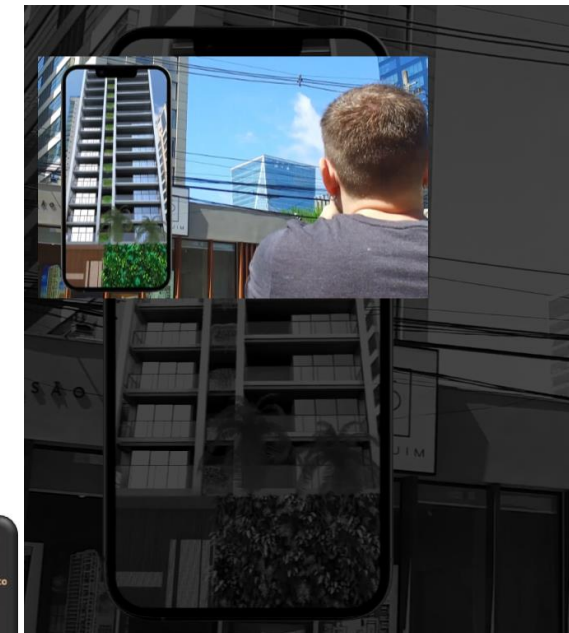


Comercialização das unidades de forma 100% online.

Tour virtual



Realidade Aumentada



Portal de acompanhamento das obras para os clientes



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

4 Técnicas avançadas e inovadoras de engenharia

Frentes de Inovação

BIM¹

- ✓ Laser Scanner , Modelagem 3D , 4D - Gestão de prazos, 5D - Gestão de custos, Gestão de Edifícios
- ✓ Tour virtual
- ✓ QR code
- ✓ Processos de construção industrializada
- ✓ Técnicas de Construções Ágeis, utilizando Internet das Coisas (IoT) e Inteligência Artificial
- ✓ Acordo com o IMT (Instituto Mauá de Tecnologia) para fomentar a inovação
- ✓ Realidade Aumentada: Scaneando o QR Code é possível acessar instalações hidráulicas, elétricas e estruturais de todos apartamentos

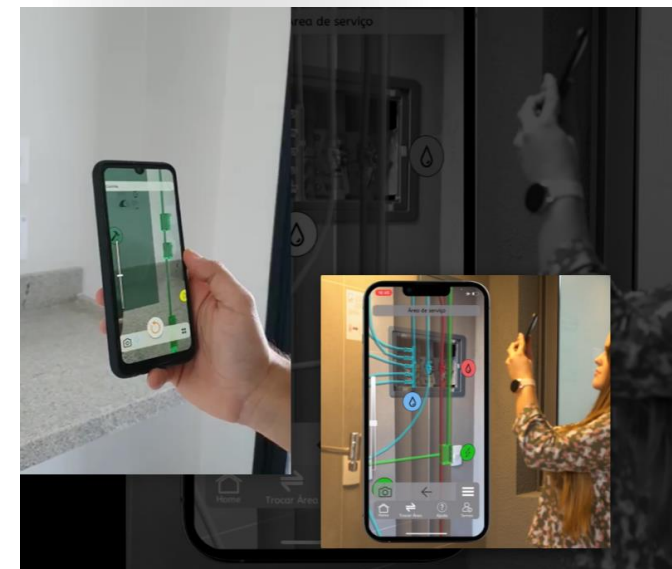
Nossos concorrentes

- Segundo o Mapeamento de Maturidade BIM Brasil (2020)² 38,4% de 643 empresas que atuam no mercado imobiliário utilizam BIM
- De acordo com a mesma pesquisa, das 176 empresas que atuam como construtora e incorporadora, 27,8% adotam o BIM.

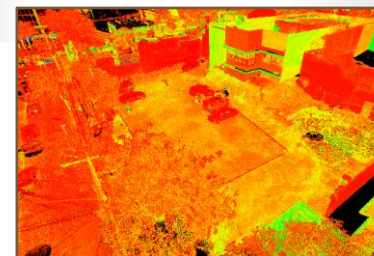
Por que utilizamos o BIM?

- ✓ Ganhar vantagem competitiva reduzindo custos e prazos, e consequentemente melhorando nossa eficiência
- ✓ Para obter redução de custos e de tempo de obra, por meio da visualização do modelo 3D (planejado x executado)
- ✓ Facilitar a logística
- ✓ Aumentar a produtividade

Realidade Aumentada



BIM, 3D e 4D com o suporte do Laserscan



Fonte: Empresa

Notas: 1.Modelagem da Informação da Construção (Building Information Modeling) 2.Mapeamento de Maturidade BIM Brasil (2020); Estudo realizado pela Sienge em parceria com a consultoria Grant Thornton.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

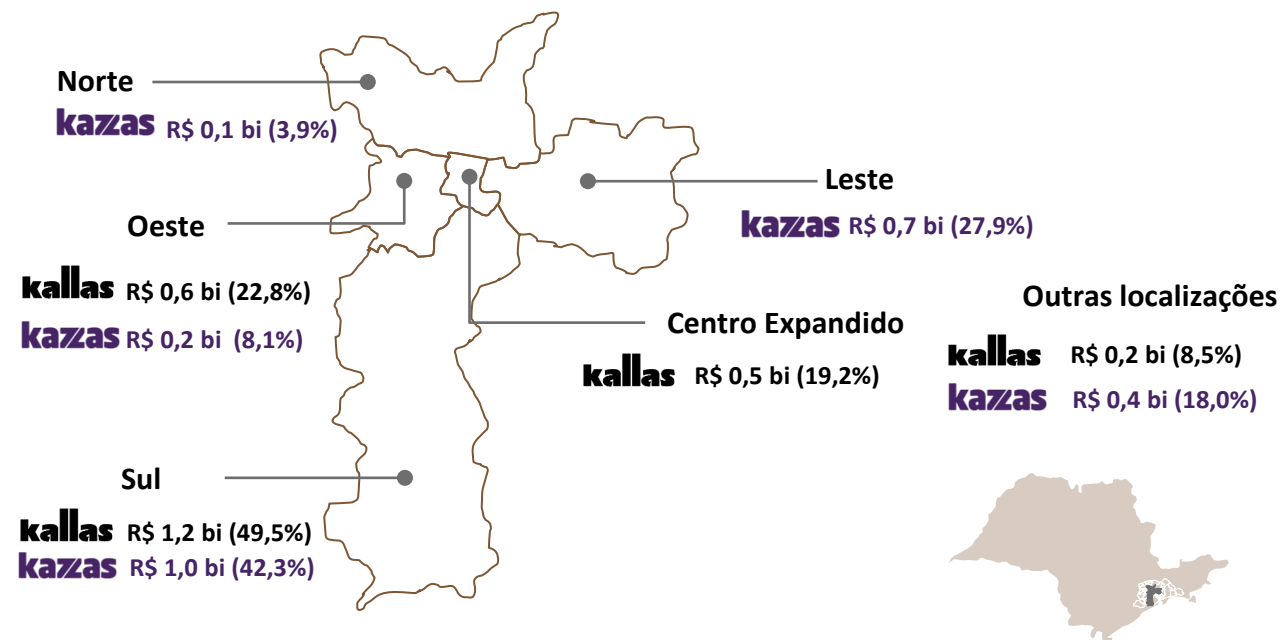
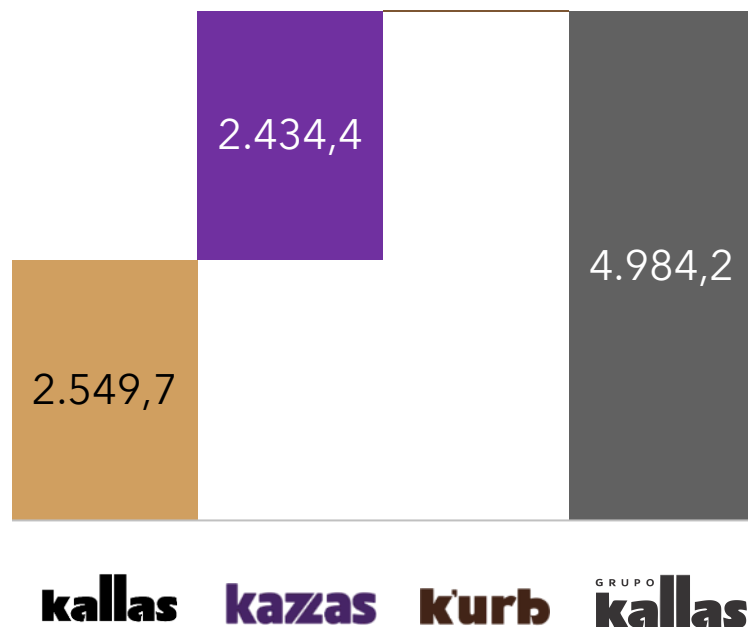
MATERIAL PUBLICITÁRIO



5 Portfólio de terrenos considerável para sustentar nosso crescimento

Nosso banco de terrenos impulsionará nosso crescimento nos próximos anos

Como nosso *landbank* está distribuído em São Paulo



Nota: Considerando o *landbank* já adquirido como os terrenos em fase de superação de resolutivas

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

6 Cultura voltada a Sustentabilidade



Aproveitamento de águas de chuva.



Bicicletário entregue com bikes elétricas.



Painéis solares.



Sensores de presença nas áreas de circulação de uso comum.



Reaproveitamento de resíduos cimentícios nas obras.



Vagas para carros elétricos



Bacias sanitárias inteligentes (válvula de descarga 2 tempos).



Lâmpada econômica (LED).



Torneiras com temporizador no WC das áreas comuns.



Horta nas áreas comuns.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

6 Cultura voltada a Sustentabilidade

Energia limpa



Placas fotovoltaicas

Plantio consciente



Horta comunitária

Melhor mobilidade



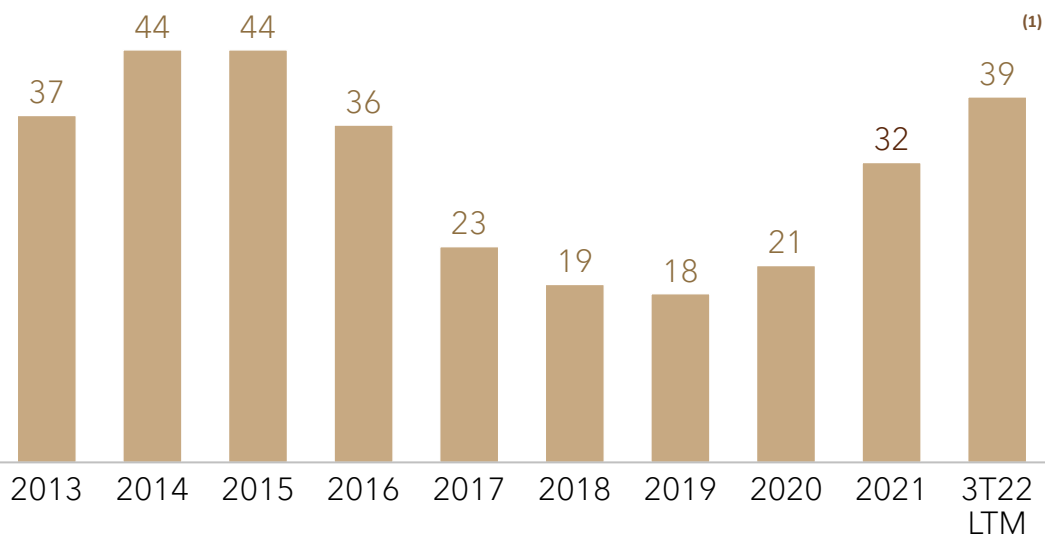
Bicicletário

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

7 Histórico de execução e escalabilidade impulsionada pela inovação

Temos histórico de administrar vários canteiros de obra em uma mesmo ano

de canteiros de obra administrados em um mesmo ano

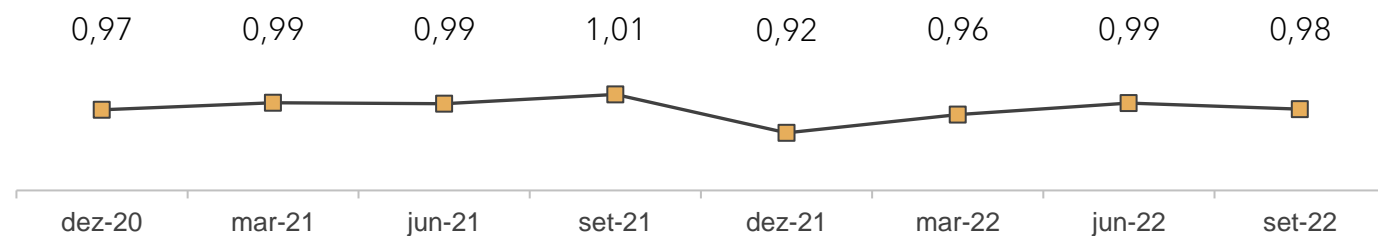


Notes: Quatro obras sendo gerenciadas pela Kallas Engenharia.

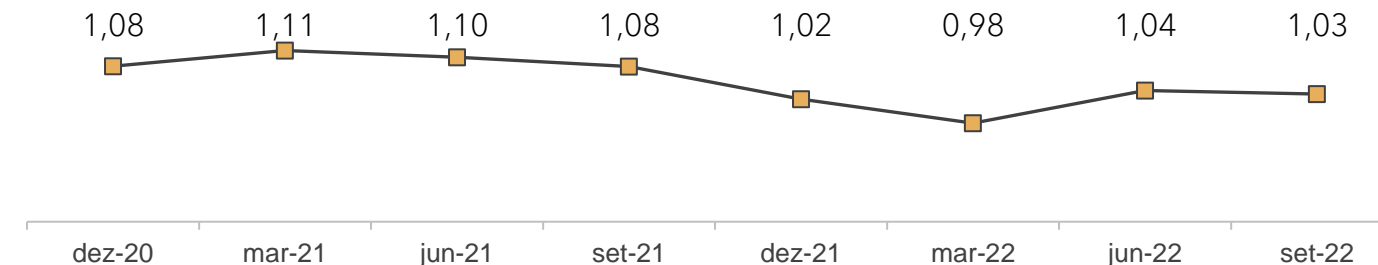
Índices de monitoramento de eficiência da construção e controle dos custos.
Ambos índices comparam os valores previstos com os realizados

Índices > 1,00 : Adiantamento/Economia de Obra;
Índices < 1,00 : Atraso/Estouro de Obra;
Índices = 1,00 : Prazo e Custo de obra controlados.

ÍNDICE DE DESEMPENHO DE PRAZO (IDP)



ÍNDICE DE DESEMPENHO DE CUSTO (IDC)



Fonte: Companhia

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

SEÇÃO **3**

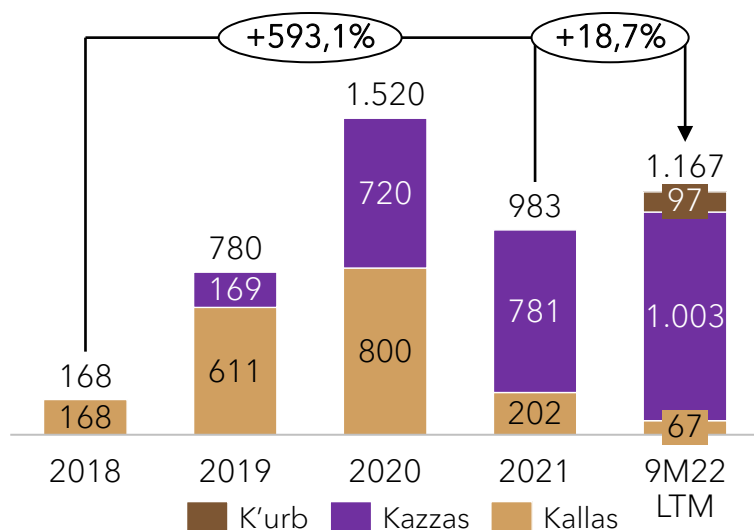
Resultados e Concorrência

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

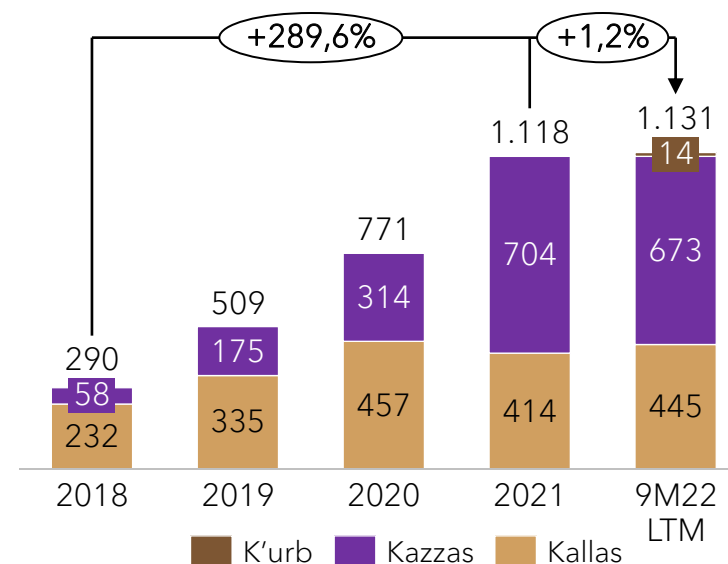
8 Sólidos Indicadores Operacionais

Melhoria rápida das métricas financeiras com o aumento de lançamentos

VGV Bruto Lançado (R\$ mi)



Vendas Líquidas (R\$ mi)



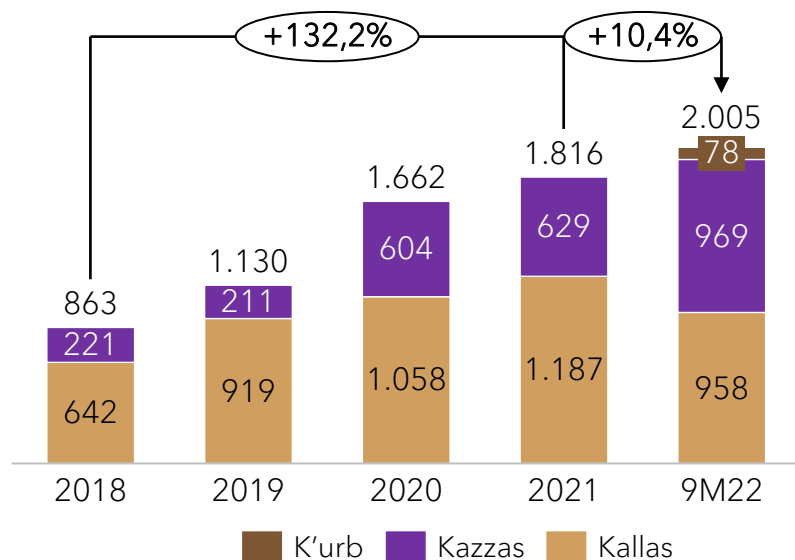
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

8 Sólidos Indicadores Operacionais

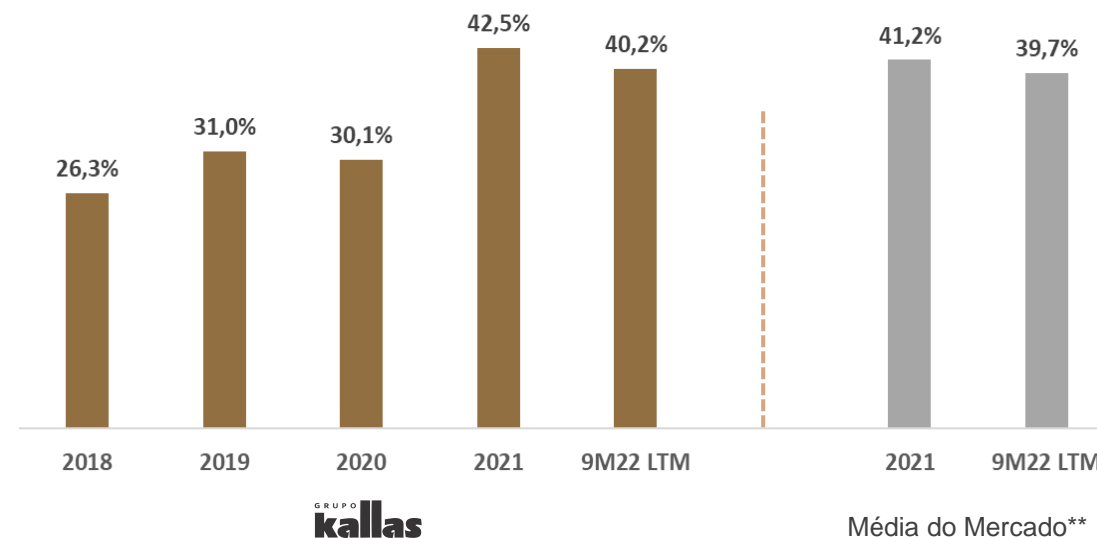


Melhoria rápida das métricas financeiras com o aumento de lançamentos

Estoque (R\$ mi)



VSO – Vendas sobre Oferta (%)*

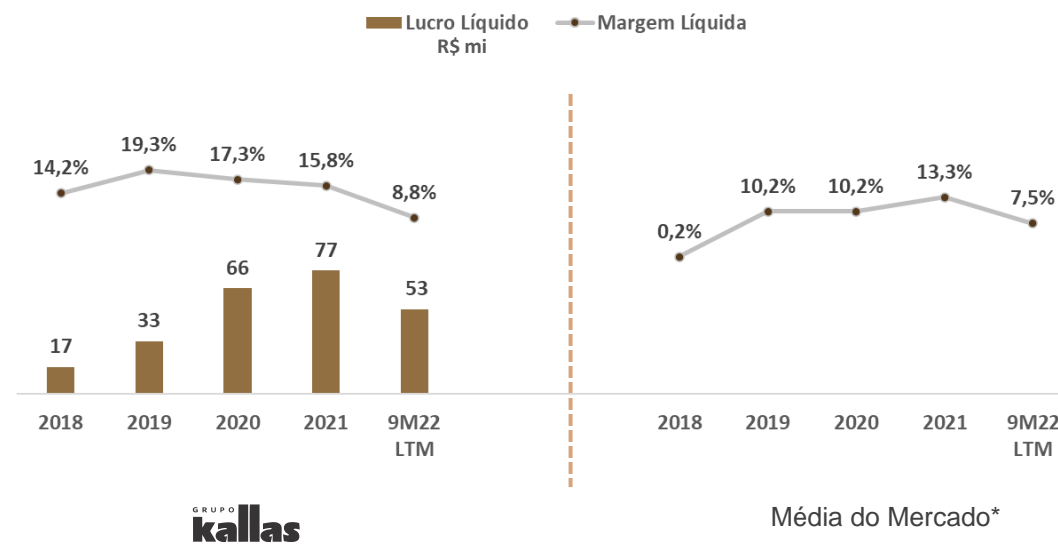
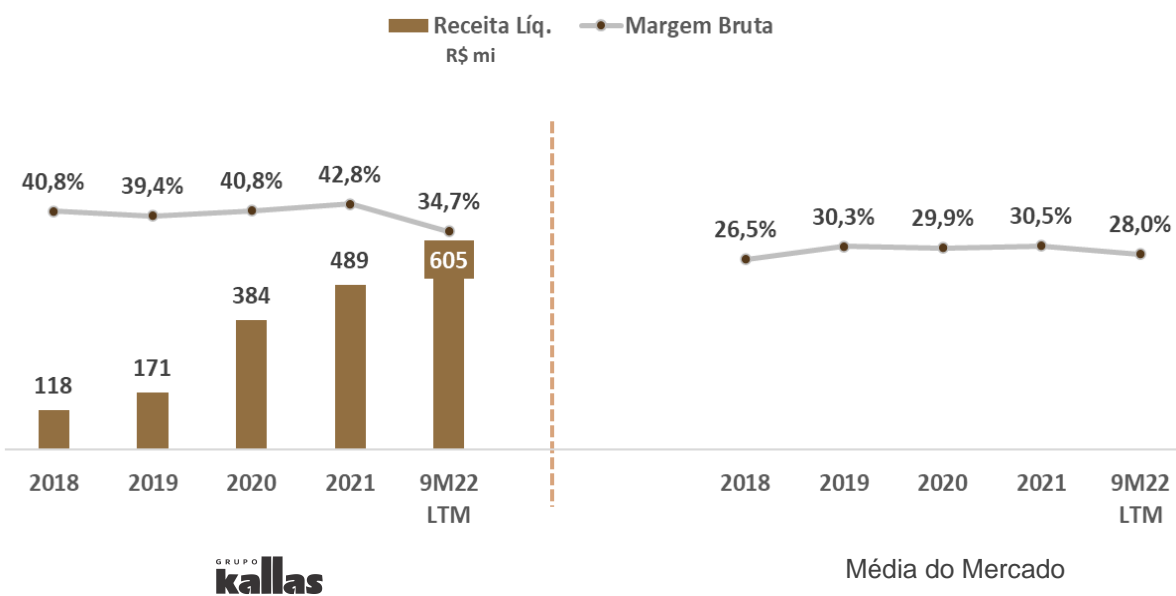


*VSO 9M22 LTM: Vendas Líquidas 9M22 LTM sobre a soma do VGV Lançado 9M22 LTM com o estoque 3T21; **A Média do mercado levou em consideração as informações disponíveis de 17 empresas de capital aberto.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

8 Sólidos Indicadores Operacionais

Melhoria rápida das métricas financeiras com o aumento de lançamentos



* As Médias do Mercado levaram em consideração as informações disponíveis de 17 empresas de capital aberto.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

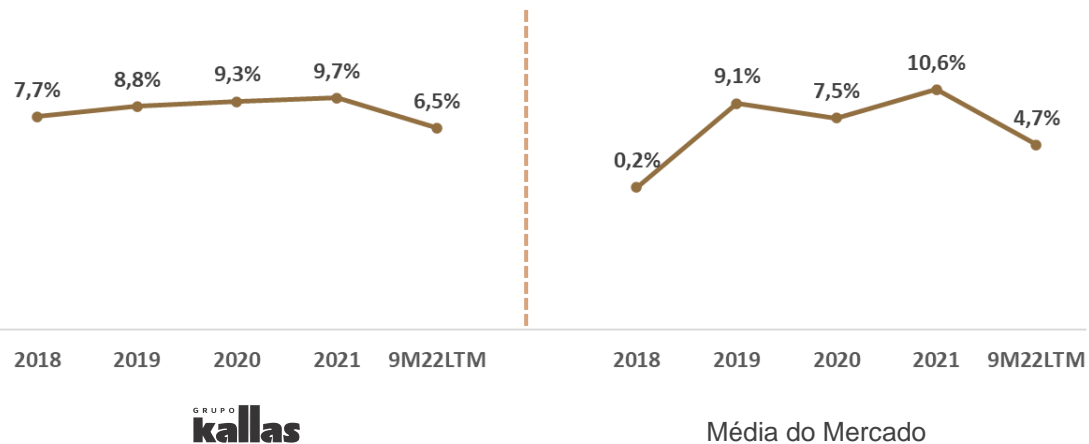
MATERIAL PUBLICITÁRIO

8 Sólidos Indicadores Operacionais

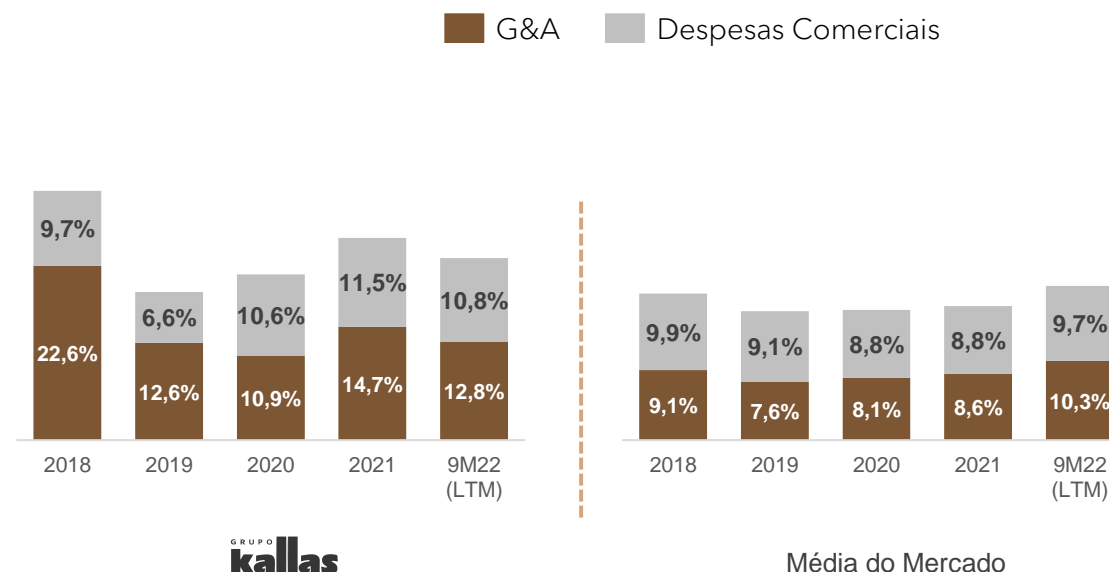
GRUPO
kallas

Melhoria rápida das métricas financeiras com o aumento de lançamentos

ROE (%)



G&A e Despesas de vendas (% da Receita Líq.)



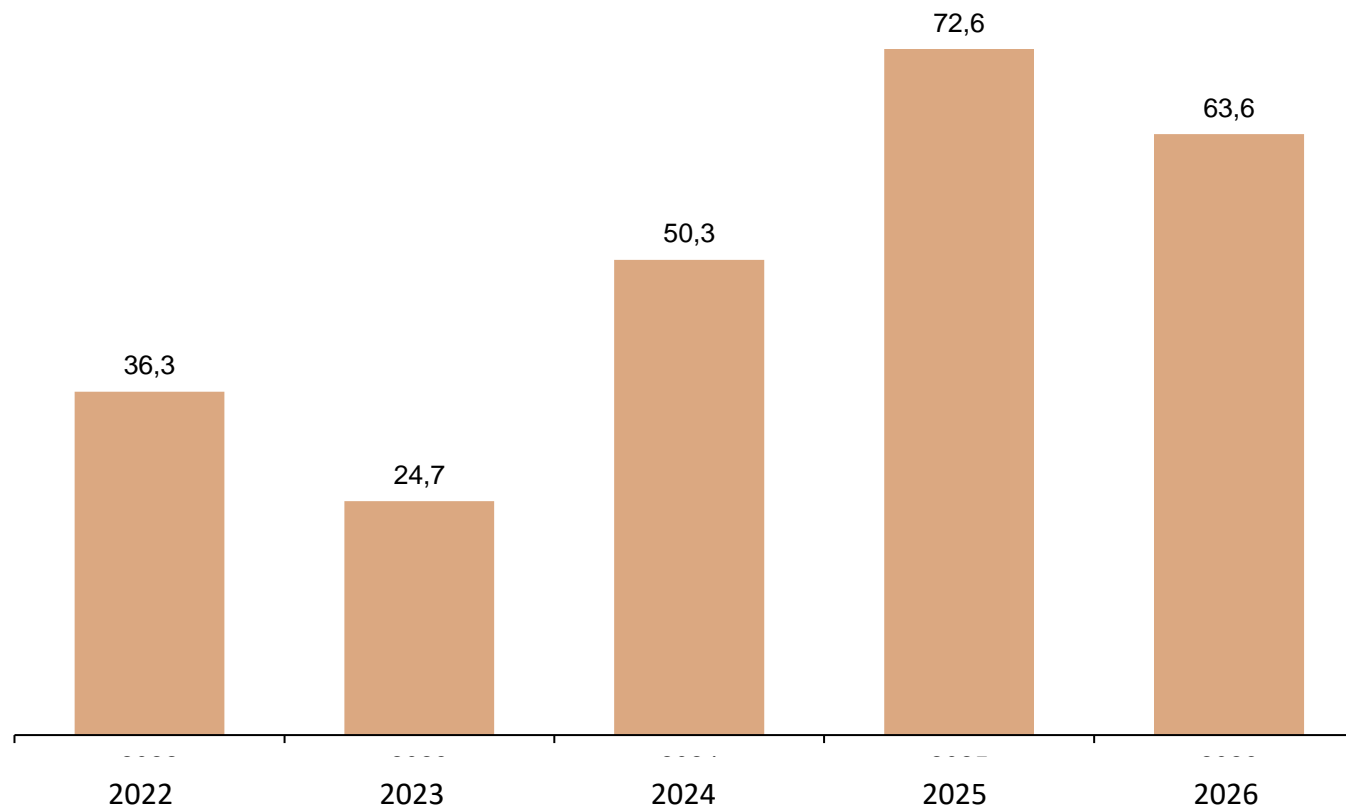
* As Médias do Mercado levaram em consideração as informações disponíveis de 17 empresas de capital aberto.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Sólidos Indicadores Operacionais

Cronograma Amortização da Dívida¹ (R\$ milhões)



Fonte: Dados Internos

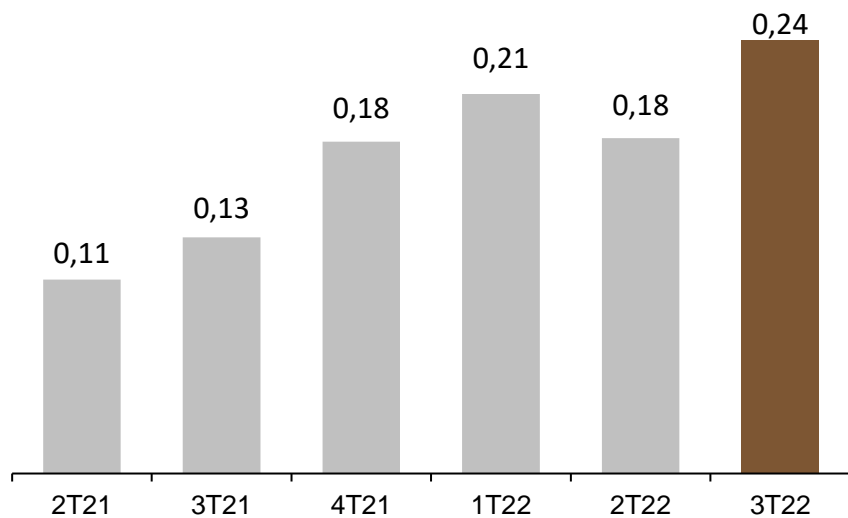
Nota 1: Saldo da Dívida atualizado até Dez22 para efeito do cronograma de amortização.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

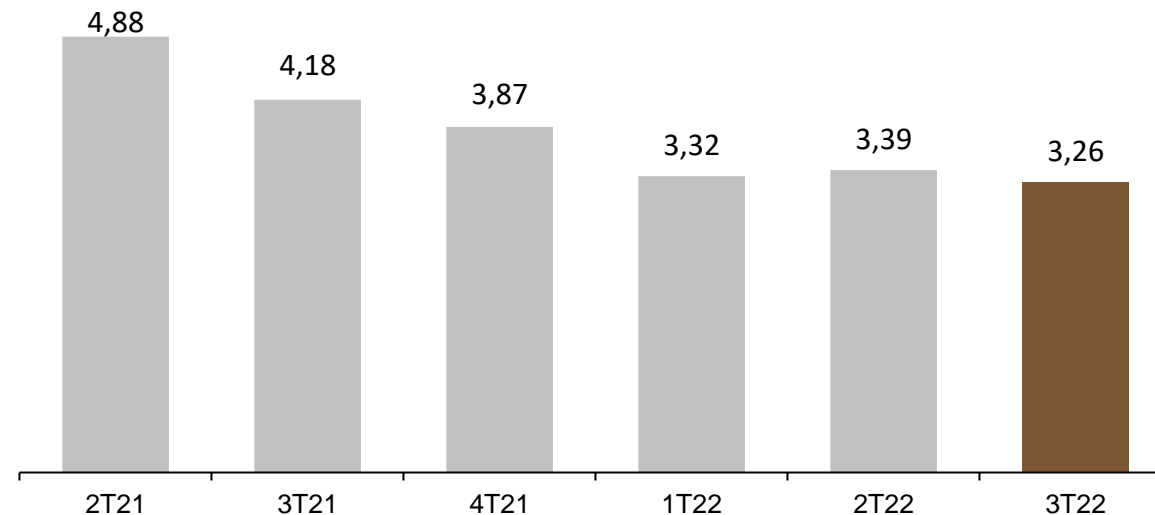


Sólidos Indicadores Operacionais

$$\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0,70$$



$$\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \geq 1,5 < 0$$



Fonte: Dados Internos

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

SEÇÃO **4** | Termos e Condições

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições

Securitizadora / Emissora	True Securitizadora S.A.
Devedora	Kallas Incorporações e Construções S.A.
Coordenador Líder	Banco Safra S.A.
Valor Mobiliário	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Lastro	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 3ª emissão da Devedora
Volume da Oferta	R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00
Regime de Colocação	R\$100.000.000,00 (cem milhões) em regime de Garantia Firme e R\$30.000.000,00 (trinta milhões) em regime de Melhores Esforços
Séries	Única
Prazo	5 anos
Amortização	Anual, ao final do 3º, 4º e 5º ano
Pagamento de Juros	Semestral, sem carência
Taxa Teto	DI + 2,10%

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições

Público Alvo	Investidores Qualificados
Rating Preliminar	“brA+” pela Standard & Poor’s (S&P)
Covenants	(i) $\frac{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}{Patrimônio Líquido} \leq 0,70$; (ii) $\frac{Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoques}{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar} \geq 1,5$ ou < 0 ;
Resgate Antecipado Facultativo Total	A partir do 30º mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 27 de julho de 2025 (inclusive), pelo prazo remanescente com prêmio de 0,30% a. a. <i>pro rata temporis</i> , base 252 d.u.
Amortização Extraordinária Facultativa	A partir do 30º mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 27 de julho de 2025 (inclusive), pelo prazo remanescente com prêmio de 0,30% a. a. <i>pro rata temporis</i> , base 252 d.u.
Oferta Facultativa de Resgate Antecipado	Permitido
Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos	Caso ocorra a Alteração de Tributos, a Devedora poderá optar pelo (i) resgate da totalidade das Debêntures; ou (ii) pela continuidade do pagamento ou recolhimento dos tributos, de forma que a Debenturista e/ou os Titulares de CRI tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis (gross-up)
Bookbuilding Indicativo	16/02/2023
Liquidação Indicativo	27/02/2023

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

SEÇÃO

5

Canal de Distribuição

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Coordenador Líder

Rafael Quintas

Januária Rotta

Pedro Sene

Alexandre Baldrigue

Camila Cafalcante

Rafael Carvalhal

(11) 3175-3056

fi.sales@safra.com.br

SEÇÃO **6** | Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência a este Material Publicitário.

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

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, 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 deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, de modo que os Titulares dos CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

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

Desta forma, na hipótese de não pagamento das Despesas pela Devedora, ou desvio do pagamento efetuado, haverá perdas para os Titulares dos CRI, na medida em que as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, pelos Titulares dos CRI.

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 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 dos CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescentar aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo grossup dos novos tributos..

Medida Provisória nº 1.137, 22 de setembro de 2022.

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022 (“MP 1137”), que pretende alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores não residentes que invistam no país por meio de fundos de investimentos, como Fundo de investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e/ou em títulos ou valores mobiliários e letras financeiras, conforme previsão do artigo 37 da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010. A eficácia dessa medida provisória se iniciou em 01 de janeiro de 2023.

Dentre outros, o artigo 3º da MP 1137 reduz a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam autorizadas pelo Banco Central. Tal benefício, contudo, não se aplica às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em jurisdição de tributação favorecida (JTF) ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

e) riscos da Oferta

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 do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

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

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder da Oferta 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 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir do 30º (trigésimo) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 27 de julho de 2025 (inclusive) e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Haverá o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso ocorra algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático ou caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; (ii) caso seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora; ou (iii) caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca do novo parâmetro de remuneração por não verificação de quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Titulares de CRI à referida oferta.

Os Titulares dos CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a aceitação do percentual mínimo indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, mesmo que os Titulares de CRI não tenham, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI 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 aos CRI.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, 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.

A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI desde que haja colocação da Quantidade Mínima de CRI, correspondente a 100.000 (cem mil) CRI, no valor mínimo total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Quantidade Mínima de CRI”). Caso haja Distribuição Parcial, observada a Quantidade Mínima de CRI, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação da Quantidade Mínima de CRI pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por maioria dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, desde que estejam presentes os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) Titulares dos CRI em Circulação, 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos 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 os Investidores Qualificados, 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.

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 o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e 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 nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes dos Prospectos, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora 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.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito.

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

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

Risco de Estrutura.

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

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

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

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Riscos decorrentes da potencial ausência de registro da Aprovação Societária da Devedora e da Escritura de Emissão perante a JUCESP

Nos termos do artigo 62, incisos I e II, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: (i) o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia-geral ou do conselho de administração da emissora, que deliberou sobre a emissão das debêntures; e (ii) a inscrição, na junta comercial, da escritura de emissão e seus aditamentos. Ainda, como regra geral, atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Todavia, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais atos e documentos societários devem ser arquivados nas juntas comerciais competentes dentro do prazo de 30 (trinta) dias contatos da sua assinatura. Considerando que a Aprovação Societária da Devedora e a Escritura de Emissão ainda não foram registradas perante a JUCESP, não há garantias de que a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura de Emissão serão registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta. Caso a Aprovação Societária da Devedora e/ou a Escritura de Emissão, por qualquer razão, não sejam registradas na JUCESP até a data de liquidação da Oferta, ou no prazo requerido pela legislação aplicável, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas no ato societário em questão, assim como a validade e/ou a eficácia das Debêntures e da Escritura de Emissão, enquanto estes não estiverem ou não sejam arquivados em junta comercial, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Titulares de CRI.

f) riscos relacionados à Emissora

A Emissora e a Devedora estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, e/ou da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar no vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos das Debêntures que lastreiam os CRI.

Os Titulares dos 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 Créditos 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.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial serão bem-sucedidos, e ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia que o valor obtido com a cobrança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares dos CRI.

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

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos 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, e conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

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

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os respectivos Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares dos CRI.

Inexistência de Garantias.

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores da Devedora. Assim, na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 30 de junho de 2023, o capital social da Emissora era de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,30% (trinta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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 fonte de financiamento externo. 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 dos 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 dos 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 nossa capacidade de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora 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.

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: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) 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 dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

g) riscos relacionados à Devedora

1 - Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, conseqüentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Devedora.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos, podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, bem como incorporações de loteamentos, o que poderá afetar adversamente a Devedora. 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 Conselho Monetário Nacional (“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. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Devedora expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2 - A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento, o que poderá impactar adversamente a Devedora.

A Devedora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, bem como em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. Entretanto, a Devedora está exposta diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, quais sejam: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Devedora, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Devedora; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Devedora; (v) mudanças em nossas políticas de crédito, propaganda e marketing, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão de consumo, afetando adversamente as vendas dos empreendimentos da Devedora; e (vi) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Devedora. Isso faz que a Devedora não seja capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Devedora não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a Devedora pode ser adversamente afetada. O crescimento interno da Devedora exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Devedora e dependem substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não responder de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, ela poderá ser adversamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

3 - Os negócios da Devedora poderão ser adversamente afetados por flutuações nos preços de matérias primas, reduzindo sua rentabilidade.

O custo da Devedora com as suas principais matérias primas (concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados negativamente por diversos fatores que podem estar fora do controle da Devedora, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e políticas governamentais e condições econômicas gerais. Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade. O risco desta situação é maior em insumos “comoditizados” ou “cartelizados”, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4 - O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Devedora.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De acordo com o IGP-M, as taxas de inflação no Brasil foram de 7,30%, 23,14%, 17,78% e 5,45% em 2019, 2020, 2021 e 2022 respectivamente. Já com base no INCC, as taxas de inflação de preços no Brasil foram 4,15%, 8,81%, 13,85% e 9,28% em 2019, 2020, 2021 e 2022 respectivamente. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, conseqüentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Devedora, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas. Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Devedora, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens operacionais e lucro líquido da Devedora; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Devedora, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Devedora, acarretando lucro líquido menor.

Ademais, o Governo Federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. A Devedora poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: • expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto; • inflação; • taxas de juros; • flutuações nas taxas de câmbio; • reduções salariais e dos níveis econômicos; • aumento do desemprego; • políticas cambiais, sanitárias, monetária e fiscal; • mudanças nas leis fiscais e tributárias; • racionamento de água e energia; • liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e • outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

A Devedora pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira, impactando a elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Devedora de refinar seu endividamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5 – Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Devedora.

A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Devedora ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora.

Tais ataques, interrupções, ou falhas podem resultar na violação, pela Devedora, da legislação em vigor aplicável ao tratamento de dados pessoais, incluindo os princípios estabelecidos pela Constituição e as regras do Marco Civil da Internet.

Além disso, nos termos da LGPD, em vigor desde o dia 18 de setembro de 2020, incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados devem ser comunicadas à ANPD. Nos termos da LGPD, a comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou minimizar os efeitos do prejuízo.

A violação, pela Devedora, das disposições da LGPD pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis as sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da Devedora, grupo ou conglomerado no Brasil, referente ao seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento também por parte de suas subsidiárias.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da completa estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em impactos e custos relevantes, além de afetar negativamente os negócios da Devedora, sua marca e sua reputação. As referidas situações poderão afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, impactar os Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6 – Os contratos financeiros da Devedora e de determinadas controladas contam com cláusulas restritivas, e o não cumprimento dessas cláusulas pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, o que pode ter um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora e determinadas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, alteração de sua composição acionária, operações de reorganização societária, distribuição de dividendos, celebração de mútuos, entre outras.

Caso a Devedora ou suas controladas não cumpram com as cláusulas previstas em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora ou suas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro. Ainda, alguns dos instrumentos de dívida possuem cláusulas de descumprimento ou declaração de vencimento antecipado cruzado (cross default e cross acceleration), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora e suas controladas.

O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

7 - Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Devedora, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Devedora.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária (“COPOM”), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Em razão do cenário externo manter-se, na visão do COPOM, menos favorável, esse determinou, em 2 de fevereiro de 2022, o aumento da taxa SELIC meta para 10,75% ao ano. Desde então, foram realizados sucessivos aumentos, atingindo o patamar de 13,75% a.a. em setembro de 2022 e se mantendo neste patamar até dezembro de 2022 (última reunião). Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Devedora e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos e também as demais dívidas que a Devedora possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Devedora e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC, IPCA e IGP-M.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

8 -Alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Devedora, aumentando os impostos que a Devedora é obrigada a pagar, o que poderá ter um impacto adverso na Devedora.

O governo brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Devedora e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de tributos, temporários ou definitivos, cujos recursos são destinados a fins estabelecidos pelo governo. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Devedora, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Devedora. Ademais, está em discussão no Congresso Nacional ampla reforma tributária, principalmente designada para aumentar a eficiência de alocação dos recursos da economia. Nos moldes em que foi apresentada, a aprovação da reforma envolverá uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluída a criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (CBS) incidente sobre bens e serviços que substituiria diversos tributos (as contribuições sociais, o imposto federal sobre produtos industrializados, o imposto sobre operações financeiras e o imposto sobre circulação de bens e serviços). Os efeitos dessas alterações ou de quaisquer outras reformas adicionais, se aprovadas, podem trazer impactos adversos sobre os negócios da Devedora. A Devedora não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis à Devedora e suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

9 - A Devedora pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão. A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Devedora, o que poderá afetar adversamente a Devedora. Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exige a Devedora da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada, de modo que poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pela sua reparação. Nesse cenário, a Devedora poderá ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas para reparação do dano ambiental. Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, os resultados, as atividades e a imagem da Devedora podem ser adversamente afetados. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

10 - O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes às atividades da Devedora poderão afetá-la adversamente.

O setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas e, portanto, uma acentuação dos tributos incidentes para o setor poderá ter impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. 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. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder repassar custos adicionais relacionados aos tributos majorados aos seus clientes. Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por imóveis ou afetar as margens e rentabilidade da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

11 - A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Devedora por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Devedora.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (“PIS/PASEP”); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”). Caso as SPEs da Devedora deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Devedora, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Devedora. Em 12 de janeiro de 2021, foi sancionada a Lei 14.118/2021, que instituiu o Programa CVA, em substituição ao Programa MCMV. A norma é resultado da medida provisória (MP) nº 996/2020, aprovada pelo Senado em dezembro de 2020. O artigo 22 do Projeto de Lei de Conversão da MP 996/2020 permitia que as construtoras contratadas no âmbito do Programa CVA efetuassem o pagamento unificado de tributos equivalente a 4% da receita mensal auferida pelo contrato de construção. Porém, tal dispositivo foi vetado pelo Presidente da República, Jair Bolsonaro. Com isso, o regime especial de tributação se aplica apenas para empresas contratadas pelo antigo MCMV e com obras já iniciadas. A Devedora não pode garantir que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

12 - Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

O intervalo entre a data em que a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. As mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como níveis de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda, taxa de juros, disponibilidade de financiamento, condições de revenda no mercado imobiliário, custos de mão de obra, demanda por unidades residenciais, entre outros, podem afetar o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque e, no entanto, as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, dificilmente podem ser reduzidas.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Desta forma, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

13 - Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Devedora, o que pode impactar negativamente a Devedora.

Os negócios da Devedora dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Devedora, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Devedora pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora de concluí-los nos prazos determinados são fatores importantes para a reputação da Devedora, e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra interno ou de terceiros, ainda que constatados após a conclusão dos empreendimentos, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

A execução dos projetos e dos 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, como greves e paralisações; (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; (xi) embargos de obras; (xii) questões de natureza ambiental, como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários; e (xiv) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, entre outros. A ocorrência de um ou mais desses eventos nos empreendimentos imobiliários da Devedora ainda poderá prejudicar sua reputação e vendas futuras.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Adicionalmente, os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias da Devedora determinam que, na eventualidade de atraso na entrega dos respectivos empreendimentos imobiliários em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da data programada para entrega, os correspondentes adquirentes podem, desde que não tenha dado causa ao atraso e esteja absolutamente adimplente com todas as suas obrigações, optar, a seu critério exclusivo, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do esgotamento do prazo de tolerância, por: (a) resolver o contrato de compra e venda; ou; alternativamente, (b) manter o contrato, recebendo, a título de indenização, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à Devedora (ou SPE vendedora) para cada mês de atraso, calculado pro rata die, atualizado monetariamente na forma prevista no contrato. O valor da indenização será objeto de compensação com o saldo do preço de aquisição da unidade, a ser pago após a conclusão das obras de construção do respectivo empreendimento, ou, caso o referido preço de aquisição já esteja quitado, será pago quanto da entrega das chaves da unidade.

Além disso, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, a Devedora está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias. Além disso, a Devedora pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexos causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, 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 perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos.

Adicionalmente, a amplitude e duração do impacto da pandemia da COVID-19 ou de surto de doença semelhante, assim como do impacto das medidas adotadas para combater a pandemia, permanecem altamente incertos, podendo precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados.

As situações acima poderão impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, impactando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

15 - As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Devedora.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora e suas subsidiárias dependem de emissões de valores mobiliários, de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital ou podem, ainda, ser obrigadas a captar novos recursos por meio da emissão de ações ou de novos títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades. Desvios nas estimativas da administração da Devedora para sua necessidade de capital podem ocorrer, por exemplo, no caso em que as vendas da Devedora não atinjam os níveis planejados, se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou, ainda, realizar investimentos para manter a sua competitividade. Assim, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades. Ademais, futuros instrumentos financeiros podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, particularmente tendo em vista a pandemia do COVID-19, e/ou podem exigir que a Devedora ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados ou recursos captados.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Ademais, futuros instrumentos financeiros podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, particularmente tendo em vista a pandemia do COVID-19, e/ou podem exigir que a Devedora ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados ou recursos captados.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias para a Devedora pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades ou obrigar a Devedora a adiar ou cancelar empreendimentos e renunciar a oportunidades de mercado, causando um impacto adverso na Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

16 - O endividamento da Devedora pode gerar um efeito material adverso e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar sua habilidade de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Devedora.

O crescimento do endividamento e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Devedora podem vir a afetar adversamente a Devedora. A capacidade de pagar e refinarçar a dívida da Devedora e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Devedora de gerar receita e resultados no futuro. Assim, a Devedora pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido a limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Devedora poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente. A referida situação poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

O nível de endividamento da Devedora pode resultar em conseqüências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Devedora para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas ou setoriais adversas, como o aumento das taxas de juros praticadas pelo mercado;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Devedora;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Devedora em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

17 - O aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos ou a redução no preço de terrenos em estoque poderão elevar os custos de vendas ou reduzir os ativos, diminuir o lucro e, conseqüentemente, afetar negativamente a Devedora.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Devedora e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. À medida que concorrentes entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país e, particularmente, na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora.

Ademais, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos, na medida em que a Devedora poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e afetar adversamente a Devedora.

As referidas situações poderão impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

18 - Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes e gerar um impacto adverso na Devedora.

A receita de venda das unidades residenciais da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – PoC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Devedora estão sujeitos a cancelamento no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando à unidade imobiliária aos estoques da Devedora, com o conseqüente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período. Isso é especialmente relevante nos maiores empreendimentos da Devedora voltados à média/alta renda que concentram esse risco no caso de distratos devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em custos associados à manutenção e ao imposto predial e territorial urbano (IPTU), gerando um impacto negativo para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

19 - Os imóveis de propriedade da Devedora, ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetá-la adversamente, 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. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

20 - A Devedora pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, podendo ser impactada adversamente.

A capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores, (iii) a disponibilidade de insumo e mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis, (vii) dificuldade para localizar terrenos atraentes, (viii) condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais e (ix) cenário econômico favorável, ainda impactado pela pandemia do COVID-19, dentre outros. Dificuldades em qualquer desses fatores pode afetar adversamente a Devedora, na medida em que não será capaz de implementar sua estratégia de negócios, e, conseqüentemente impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

21 - A Devedora depende de membros da sua alta administração e da sua capacidade de atrair e reter profissionais qualificados para implementar suas estratégias e poderá ser adversamente afetada no caso de perda de referidos membros.

A Devedora depende, em grande parte, da experiência e know-how de membros da sua alta administração. Seu sucesso e crescimento futuros dependem da capacidade de manter os atuais membros da alta administração, assim como atrair e reter novos profissionais qualificados. A Devedora não pode garantir que conseguirá atrair e reter executivos qualificados. A perda de qualquer membro da sua alta administração ou a sua incapacidade de atrair e reter outros profissionais qualificados pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de implementar suas estratégias e, conseqüentemente, seus negócios e os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

22 - A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.

A Devedora adota a política de utilizar mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora ia atuar. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos empreendimentos. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

23 - Os controles internos da Devedora, bem como os contratos celebrados com os fornecedores 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 fornecedores, podendo causar um efeito negativo para a Devedora.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada (“Lei de Improbidade Administrativa”) e à Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Devedora.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Devedora poderá ficar sujeita a violações das leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores 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 Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; 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, inclusive no âmbito dos Programas Habitacionais. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

24 - A extensão, percepção e maneira pela qual a pandemia do COVID-19 declarada pela Organização Mundial da Saúde impactará os negócios da Devedora depende de desenvolvimentos futuros que são incertos e imprevisíveis e que podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora, bem como em sua capacidade de continuar operando.

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas operações da Devedora. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

No final de 2019, o COVID-19 foi detectado pela primeira vez em Wuhan, na China. Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 uma pandemia como resultado de sua dispersão global. A pandemia do COVID-19 resultou em incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbações significativas. Em resposta à pandemia do COVID-19, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da COVID-19, incluindo restrições ao movimento de pessoas e medidas de distanciamento social, que podem continuar por um período de tempo significativo.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Além disso, a Devedora não pode garantir que as medidas restritivas impostas por alguns estados e municípios, bem como os impactos decorrentes da pandemia na Devedora, não serão agravados caso o Brasil enfrente novas ondas de COVID-19, como tem ocorrido em países da Europa e da Ásia, bem como nos Estados Unidos.

A pandemia do COVID-19 também resultou em volatilidade substancial nos maiores mercados financeiros e indicadores econômicos do mundo e no Brasil, incluindo taxas de câmbio, taxas de juros e spreads de crédito. Por exemplo, como resultado do aumento da volatilidade, as negociações na B3 foram interrompidas por circuit breakers seis vezes em oito pregões em março de 2020 e o valor dos ativos listados na bolsa foi afetado negativamente. As preocupações do mercado podem resultar em liquidez reduzida e acesso a financiamento nos mercados locais e internacionais, afetando material e adversamente a Devedora.

As medidas adotadas pelas autoridades governamentais em todo o mundo, incluindo o Brasil, para estabilizar os mercados e apoiar o crescimento econômico podem não ser suficientes para controlar o aumento da volatilidade ou evitar reduções severas na atividade econômica. Uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, que resultou em menor atividade econômica, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto depois que o surto diminuiu, tem potencial para diminuir a demanda pelos produtos da Devedora. Como resultado, a Devedora acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus pode afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. Além disso, as medidas de distanciamento social impostas pelas autoridades governamentais para controlar a pandemia do COVID-19 resultaram em uma redução acentuada e, em certos casos, uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores com os quais a Devedora negocia, incluindo seus fornecedores.

Não há garantia de por quanto tempo essas medidas ainda poderão ser usadas. Essas políticas e medidas impactaram o comportamento do consumidor e o comportamento da população em geral, bem como a demanda por serviços, produtos e crédito. Essas medidas também resultaram em uma diminuição e, em certos casos, em uma suspensão nas operações de empresas em diversos setores. Após a diminuição do surto do COVID-19, a Devedora ainda estará sujeita a impactos adversos em seus negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil que ocorreu ou possa vir a ocorrer.

A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Devedora (quer do ponto de vista micro, quer do ponto de vista macroeconômico) depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, dentre outros, a duração e a distribuição geográfica dos casos, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto, a aplicação da vacina contra a COVID-19 em níveis satisfatórios e escala mundial e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais usuais podem ser retomadas.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima nos negócios e operações da Devedora e nos negócios e operações de seus fornecedores, seus custos podem aumentar, o que poderá impactar de forma adversa as operações da Devedora, e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A Devedora não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não ocorram. Se ocorrer algum desses surtos, a Devedora não pode garantir que será capaz de impedir um impacto negativo igual ou superior ao impacto causado pela pandemia do COVID-19. A Devedora teve impacto no processo de vendas, devido ao fechamento dos estandes, que levou à aprimorar e acelerar o processo de vendas on-line, assinatura digital de contratos, resultando positivamente nos processos internos e nas vendas líquidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

25 - A Devedora está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Devedora.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada (“Lei do Distrato”), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida, sendo que no caso da Devedora este percentual sempre será de 50% (cinquenta por cento), uma vez que se vale do regime do Patrimônio de Afetação em todos seus empreendimentos. De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de promessa de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Os compromissos de compra e venda firmados anteriormente à Lei do Distrato podem conter cláusulas que venham a ser consideradas abusivas, especificamente no tocante ao percentual de retenção dos valores pagos a título de multa por rescisão contratual por inadimplemento causado pelos adquirentes, o que poderá impactar nos resultados financeiros da Devedora ou suas controladas, caso a abusividade seja declarada por decisão judicial. Como consequência dos distratos, realizados antes do repasse do financiamento, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos. Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

26 - Parcela dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Kazzas, controlada da Devedora, pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Devedora.

Uma parcela das aquisições de unidades pelos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiadas por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. A manutenção da receita da Devedora proveniente deste segmento depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial dos Programas Habitacionais, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais. No âmbito do Programa Casa Verde e Amarela a principal fonte de recursos é oriunda do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), enquanto que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, sendo eles: dotações orçamentárias da União, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (“FNHIS”), Fundo de Arrendamento Residencial (“FAR”), Fundo de Desenvolvimento Social (“FDS”), operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente a Devedora. Ademais, o crescimento da Devedora está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Devedora e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

27 - A Devedora está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos, à aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis, os quais podem causar um efeito material adverso relevante na Devedora.

A Devedora atua no desenvolvimento de loteamentos, na aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados nesta seção, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- 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, inclusive em razão da pandemia de COVID-19 e da eleição presidencial a ocorrer em outubro de 2022;
- 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, especialmente decorrentes de mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia de COVID-19;
- a Devedora pode ser impedida, no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse de um potencial adquirente ou o preço de venda por unidade imobiliária para vender todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário da Devedora podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;
- a Devedora corre o risco de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Devedora e das áreas onde estes estão localizados;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação, remediação e monitoramento que afetem adversamente seus resultados. A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante na Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

28 - O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora poderá impactar negativamente a Devedora.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos que lança, que são reajustadas em duas fases, durante e após a construção. Durante a fase de construção, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IPCA ou o IGP-M. A maior parcela das despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso haja no futuro o desbalanceamento entre estes índices e, conseqüentemente, não seja possível que a Devedora reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Devedora poderá ser prejudicada. Ademais, é importante salientar que, especificamente em relação ao custo de construção, embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Devedora, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Devedora é regional, causando, normalmente, descasamentos que ora provocam economia, ora provocam déficits de orçamentos contabilizados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

29 - Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa “Casa Verde e Amarela” e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço podem afetar adversamente a Devedora.

Os empreendimentos atrelados aos Programas Habitacionais e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Kazzas, controlada da Devedora, são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS, sendo que o Programa CVA estabelece, além do FGTS, outros recursos, dentre quais: dotações orçamentárias da União, FNHIS, FAR, FDS, operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa CVA e contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada. O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Devedora. Adicionalmente, por serem instituições financeiras de controle público ou de economia mista, conforme o caso, a Caixa Econômica Federal está sujeitos a maior ingerência política e, portanto, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Devedora. Se a Devedora não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Devedora não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Devedora pode ser adversamente impactada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

30 - A economia do Brasil é vulnerável a choques externos que podem ter um efeito adverso importante sobre o crescimento econômico do Brasil, sobre os negócios da Devedora e sobre seu resultado operacional.

A globalização do mercado de capitais aumentou as vulnerabilidades dos países a eventos adversos. A crise econômica que atingiu o Brasil em 2014 levou à redução da liquidez, problemas no mercado de crédito e recessão econômica nos países desenvolvidos, o que afetou negativamente os mercados emergentes. As perdas financeiras e deficiências de caixa, as falências de instituições financeiras e não financeiras e uma diminuição na confiança dos agentes econômicos aumentaram a aversão ao risco e levaram a concessão de empréstimos mais cautelosa. Além disso, problemas fiscais em vários países, especialmente os da Europa, intensificaram as preocupações quanto à sustentabilidade fiscal de economias mais frágeis e reduziu a confiança dos investidores internacionais, trazendo volatilidade aos mercados. Esse ambiente pode afetar a capacidade da Devedora e de outras instituições financeiras brasileiras de obter financiamento no mercado de capitais internacional, restringindo o mercado de crédito.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

A ocorrência de efeitos negativos como os mencionados acima pode levar à deterioração das condições econômicas no Brasil e os impactos resultantes, como o comprometimento da capacidade de pagamento dos clientes do sistema bancário, teria um impacto direto sobre os negócios da Devedora, limitando a capacidade de alcançar as estratégias e afetar os resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

31 - Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, como os recentes desdobramentos nos mercados financeiros globais, e especificamente em países emergentes, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos títulos brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é afetado em vários graus pelas condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, outros países da América Latina e países de mercado emergente. Acontecimentos ou condições econômicas em outros países emergentes por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira, resultaram em consideráveis fugas de recursos do Brasil e diminuíram o montante de investimentos estrangeiros no Brasil. Esses riscos também poderão afetar o acesso da Devedora aos mercados de capitais e afetar negativamente a capacidade da Devedora de financiar suas operações por meio de emissões de títulos (incluindo valores mobiliários) em geral ou em termos favoráveis à Devedora. Se houver uma deterioração significativa da economia global ou da situação econômica atual, os resultados operacionais da Devedora poderão ser negativamente afetados e o valor dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão sofrer queda. Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Adicionalmente, o risco de inadimplemento (default) de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados. Ademais, a Devedora está sujeita a impactos decorrentes da tensão política entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, bem como demais conflitos correlatos no Oriente Médio e no leste europeu. Caso haja uma escalada nas tensões e sanções entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, e possivelmente, países europeus, o preço do petróleo poderá aumentar, afetando assim o mercado de commodities e de energia no Brasil e no mundo, o que poderá elevar os custos operacionais da Devedora e as despesas dos consumidores e, portanto, afetar adversamente os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora. Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado. Com relação à esses conflitos, 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, e outras que a Devedora não pode prever, 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), podendo causar um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, bem como nos resultados de suas operações ou situação financeira. 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. A pandemia do COVID-19 acrescentou uma nova fonte de incerteza à atividade econômica global. Autoridades ao redor do mundo têm adotado medidas para tentar conter a disseminação da doença desde que o vírus se espalhou pelo mundo. A materialização desses riscos afetou o crescimento global e poderá diminuir o interesse dos investidores em ativos no Brasil, restringindo o acesso aos mercados de capitais e, como consequência, o financiamento das operações da Devedora no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

32 - A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu estoque de terrenos (landbank) poderá deixar de ser concluída caso condições precedentes não sejam superadas.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de um projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda ou permuta, em caráter irrevogável e irretratável, com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras públicas que formalizam a aquisição dos imóveis pela Devedora. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do proprietário e do imóvel (incluindo, mas não se limitando, à sua regularidade registral, cadastral e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Devedora não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Devedora pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados, e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

As aquisições podem, ainda, expor a Devedora, na qualidade de adquirente, a passivos e contingências de proprietários anteriores incorridos anteriormente à aquisição do imóvel pela Devedora, inclusive de natureza ambiental. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos de eventuais credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Devedora. Adicionalmente é possível que a Devedora não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, o que poderá acarretar atrasos ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Devedora, e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

33 - A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora.

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

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

34 - Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos, afetando adversamente a Devedora.

A Devedora realiza previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade, especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem gerar impacto na velocidade das vendas e, conseqüentemente, a rentabilidade do empreendimento, afetando adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

35 - Parte do ativo da Devedora é composta por seus terrenos em estoque (*landbank*), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita. A Devedora pode ser adversamente afetada caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido.

A Devedora possui uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (*landbank*), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora. A concentração do *landbank* potencializa o risco de perdas, caso a Devedora não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: **(i)** problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; **(ii)** atrasos inesperados durante a construção; **(iii)** concorrência de projetos similares; e **(iv)** condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora adversamente, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

36 - Parte dos ativos da Devedora encontra-se onerada por hipotecas para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e caso tais garantias venham a ser executadas, a Devedora poderá ser adversamente afetada.

Parte dos imóveis de propriedade da Devedora ou de suas controladas, composta de unidades autônomas ainda não comercializadas dos empreendimentos, encontra-se onerada em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora ou suas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais imóveis poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

37 - Nos Programas Habitacionais, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras, desta forma, a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Nos Programas Habitacionais é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Devedora. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar adversamente a Devedora na hipótese de inadimplência de seus clientes. A referida situação poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

38 - A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso na Devedora.

Uma parcela das vendas dos empreendimentos é financiada pela Devedora a seus clientes, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são ajustados pelo índice INCC ao longo das construções, e IGP-M ou IPCA após a construção, para os segmentos Kallas e Kazzas. Com isso, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de descasamento entre os custos dos recursos por ela captados contra os por ela praticados.

Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência. Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes e/ou parceiros ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Devedora. Na medida em que seja garantidora fidejussória de determinados instrumentos financeiros de seus clientes, a Devedora pode ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento tomado por estes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos às instituições financeiras ligadas aos Programas Habitacionais, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Devedora deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor.

Caso haja inadimplemento por parte dos clientes após a entrega da unidade residencial adquirida a prazo, a Devedora pode promover ação de cobrança para reaver os valores devidos e solicitar a reintegração na posse do imóvel do comprador inadimplente. Tais processos judiciais levam tempo até a obtenção de sentença definitiva e, portanto, 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 material adverso para a Devedora, e, conseqüentemente afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

A Devedora pode vir a ser condenada em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, 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 interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Devedora.

Na data do Prospecto, a Devedora figura como ré em ações civis públicas envolvendo questões ambientais fundadas em alegações de que os terrenos em que a Devedora pretende realizar determinados empreendimentos imobiliários possuem área preservação permanente ou de vegetação permanente, bem como que as atividades a serem desenvolvidas pela Devedora poderia causar potenciais danos ambientais. Sentenças desfavoráveis à Devedora, poderão sujeitá-la à exposição negativa de imagem, bem como impedi-la de realizar seus empreendimentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Da mesma forma, um ou mais administradores da Devedora, incluindo seus acionistas controladores, podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos, 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 adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

40 - Desentendimentos com as comunidades locais onde a Devedora opera podem causar um impacto negativo em seus negócios e reputação.

Disputas com as comunidades localizadas onde a Devedora desenvolve seus empreendimentos imobiliários podem surgir de tempos em tempos. Alguns dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem vir a ser projetados e desenvolvidos com características diversas daquelas praticadas em uma determinada área, o que pode levar a desentendimentos com os proprietários de imóveis, associações de bairro, comunidades locais e/ou autoridades municipais. Em algumas situações, a Devedora pode ser obrigada a consultar esses grupos e negociar com eles como parte do processo de obtenção das autorizações e licenças necessárias para operar. Desentendimentos ou disputas judiciais com grupos locais, incluindo associações de bairro e comunidades locais, podem causar atrasos na obtenção de licenças, aumentos no orçamento planejado, bem como atrasos, embargos, interrupções ou modificações nas obras da Devedora. Essas questões, somadas a possíveis iniciativas e medidas judiciais para interromper as obras e projetos da Devedora, podem afetar negativamente a reputação da Devedora ou sua capacidade de conduzir as suas operações dentro do cronograma inicialmente previsto, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora. As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

41 - As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente suas receitas, despesas, imagem e seus negócios. Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas Devedoras seguradoras ou com Devedoras seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios. A referida situação poderá impactar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

42 - A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou “LGPD”) regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de um sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), autoridade responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas previstas na LGPD, a qual na data de elaboração deste Formulário de Referência já teve seu Conselho Diretor nomeado e caminha para a efetiva estruturação pelo Poder Público.

A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto com relação aos artigos que discorrem sobre as sanções administrativas previstas na lei, os quais somente entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020.

Quando da entrada em vigor das sanções administrativas previstas na LGPD, em caso de violação de suas disposições, a Devedora estará sujeita de forma isolada ou cumulativa, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; obrigação de divulgação de incidente; (b) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (c) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; (d) bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; e (e) multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Cabe ressaltar que o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD, antes da entrada em vigor de suas sanções, tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, conforme alterada (“Marco Civil da Internet”) por alguns órgãos de defesa do consumidor e Ministério Público, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

A Devedora armazena dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal de seus negócios. A Devedora não pode garantir a segurança dos dados devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que serão introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica, diante da ainda atual estruturação da ANPD. A Devedora poderá ser alvo de sanções caso não consiga demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, se sujeitando a perdas financeiras e de reputação, o que pode afetar significativamente os resultados financeiros da Devedora, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

43 - A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Devedora.

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente.

Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Há também o risco, ainda que por omissão, de a Devedora não conseguir renovar o registro de alguma marca em tempo hábil ou que os seus concorrentes contestem ou invalidem quaisquer marcas existentes ou futuras solicitadas ou licenciadas pela Devedora.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual, podendo dar início a disputas e/ou litígios relacionado a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados. Em outras palavras, qualquer demanda que verse sobre propriedade intelectual pode ter um efeito negativo no resultado operacional da Devedora, devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas comumente adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade intelectual. Caso a Devedora não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Devedora, e, conseqüentemente, afetar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

44 - A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, o que pode afetá-la adversamente.

A Devedora possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para a Devedora, bem como a seus acionistas, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

45 - Deficiências nos controles internos da Devedora poderão afetar a capacidade da Devedora de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Devedora podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas ou erros. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Devedora e seus auditores independentes identificaram certas falhas relacionadas ao processo de encerramento contábil da Devedora, que representaram, individualmente ou em conjunto, a deficiências significativas nos seus controles internos, conforme definidos nas normas brasileiras e internacionais de auditoria. Ademais, não há garantias de que a Devedora conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Devedora pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária.

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Devedora poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Devedora não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Devedora, poderá ter um efeito adverso significativo para a Devedora, afetando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

46 - A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Devedora.

A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE, a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros e questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Devedora. Caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente. Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Devedora também participe pode ser indiretamente atribuída à Devedora. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Devedora pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

47 - Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas, afetando adversamente a Devedora.

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas 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, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora, incluindo as SPEs, empresas controladoras, diretas ou indiretas, ou empresas sob controle comum.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

48 - Caso as parcerias não sejam bem-sucedidas ou caso não seja possível manter um bom relacionamento com parceiros, a Devedora pode ser afetada negativamente.

A Devedora mantém e pretende manter parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de (i) aumentar o número de empreendimentos em que participe; ou (ii) reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Devedora é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas, na medida em que podem compartilhar sinergias e know how em determinados empreendimentos. Não há como assegurar que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

49 - A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Devedora e sua imagem.

Grande parte da mão-de-obra contratada pela Devedora é composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. A Devedora ou suas SPEs, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora e às 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 Devedora e sua imagem. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

50 - A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes.

Parte dos clientes da Devedora não possui perfil creditício para financiamento de 100% (cem por cento) do valor de unidades residenciais junto às instituições financeiras e, portanto, uma parte do financiamento é contratado junto à Devedora. A Devedora pode vir a incorrer em perdas resultantes da dificuldade de recebimento de valores faturados a seus clientes. Ademais, a Devedora também está exposta ao risco de alteração no cronograma de pagamentos dos empreendimentos em que figura como contratada para o desenvolvimento de unidades residenciais no âmbito dos Programas Habitacionais, cujo valor para produção do empreendimento é pago em parcelas de acordo com cronograma de execução da obra.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

51 - O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora, fazer com que a Devedora perca sua posição de mercado em certas circunstâncias, o que poderia afetá-la negativamente.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Devedora não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e know-how para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos. Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras em aliança com incorporadoras locais, 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 dispor de mais recursos financeiros ou acessá-los em melhores condições e, conseqüentemente, apresentar uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

52 - Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2021, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2022, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú Unibanco— concentravam 56,0%% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os quatro maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 92,3% do mercado, sendo a Caixa Econômica Federal responsável por mais da metade. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o spread bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Devedora e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Devedora e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

53 - As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Devedora e sua imagem.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao consumidor e ao meio ambiente, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Devedora.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

A Devedora, bem como as SPEs, está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos a construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Alterações nas referidas leis e regulamentos, sobretudo na cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente a Devedora e as SPEs. Para que a Devedora e as SPEs possam desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças, outorgas e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora e as SPEs deixem de observar tais leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs. Além disso, as SPEs devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Devedora pode responder subsidiariamente por obrigações das SPEs em que participa, o que pode acarretar impactos à sua imagem e resultados financeiros. A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora e às SPEs, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora e as SPEs utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente a Devedora e as SPEs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

54 - Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Devedora ao patrimônio de afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Devedora.

A Devedora costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”) para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei de Incorporação”), consiste em faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes (“Patrimônio de Afetação”), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Devedora necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Devedora cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

55 - A não obtenção, atrasos ou cancelamento das licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Devedora.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios de registro e demais órgãos competentes, como, por exemplo, órgãos ambientais. A expansão das operações da Devedora pode exigir que ela obtenha novas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, a Devedora pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar, tempestivamente, as suas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emitir-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais difíceis, ou (ii) que não serão impostas licenças, outorgas, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora pode ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos. Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, outorgas, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente a Devedora e sua imagem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

56 - Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Devedora.

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi aprovada e complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting standards Board (IASB). Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel. A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do Percentage of Completion (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Com a vigência da norma contábil CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento específico ou ao longo do tempo (over time), conforme as obrigações contratuais forem sendo atendidas. A principal mudança trazida pela norma contábil CPC 47, pelo o ofício CVM Nº 02/2018 e pelo IFRS 15 é potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades residenciais da Devedora, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado anteriormente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Devedora. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS 15, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora. A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Devedora. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

57 - As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, ou se a Devedora não observar a legislação aplicável, a Devedora pode ser afetada adversamente.

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

A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora. Caso a Devedora, as SPEs, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, em caso de degradação ambiental, danos ou eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos ambientais e os danos reflexos a terceiros. As penalidades são aplicáveis independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e incluem, dentre outras sanções, suspensão parcial ou total das atividades, aplicação de multa de até R\$ 50 milhões, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra. No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“Lei de Crimes Ambientais”) dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano.

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Devedora, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na referida Lei. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído à Devedora, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos ao meio ambiente e a terceiros eventualmente prejudicados. No âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Devedora pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Devedora estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

58 - Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora.

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Devedora, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Devedora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

59 - Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, o que pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

60 - A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou "TAC"). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Devedora está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

61 - A instabilidade política poderá afetar negativamente a economia brasileira, bem como as atividades, resultados operacionais e o preço de negociação dos valores mobiliários da Devedora.

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Em outubro de 2022, foi realizada a eleição presidencial brasileira, e novamente houve troca de comando, com impacto também nos Ministérios. Com isso, o cenário político e econômico brasileiro passa por um primeiro momento de volatilidade e instabilidade. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

62 - Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

63 - Variações nas taxas de câmbio poderão afetar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

A moeda brasileira tem sofrido historicamente desvalorizações frequentes em relação ao dólar americano e a outras moedas. O governo brasileiro implementou no passado vários planos econômicos e políticas de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercado de câmbio duplo e regimes de taxa de câmbio flutuante. A desvalorização do real em períodos mais curtos resultou em flutuações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar americano e outras moedas. De acordo com a taxa Ptax do Banco Central do Brasil, ou BCB, em 2019, o real desvalorizou-se em 4,2% de R\$3,86 por US\$1,00 no início do ano para R\$4,03 por US\$1,00 no final de 2019. Em 2020, o real desvalorizou-se em 22,5%, de R\$4,02 por US\$1,00 no início do ano para R\$5,19 por US\$1,00 no final de 2020. Em 31 de dezembro de 2021, ainda em tendência de desvalorização, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$5,57 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2022, uma leve recuperação, a taxa de câmbio do real frente ao dólar americano era de R\$ 5,2. Em decorrência da pandemia do COVID-19, o real desvalorizou significativamente em relação ao dólar americano, refletindo as baixas taxas de juros, um cenário econômico em deterioração e a crise política brasileira. Não há garantia de que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar americano. A desvalorização do real em relação ao dólar americano poderá criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e resultar em aumento das taxas de juros, afetando negativamente a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, devido à contração do consumo e aumento dos custos. A Devedora poderá ser adversamente afetada por mudanças em tais políticas de câmbio.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Além dos riscos descritos nesta seção, as incertezas econômicas e políticas, o setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país, na medida em que a demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. Nesse sentido, durante períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores tendem a postergar a aquisição de imóveis. Adicionalmente, a decisão de lançamento de novas unidades residenciais pela Devedora é influenciada por restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento à construção e oferta de imóveis pela concorrência. As incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Devedora de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Devedora a uma série de riscos de mercado, conforme abaixo descritos, que compreendem os riscos de crédito, taxa de juros e de variação cambial.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Apêndice

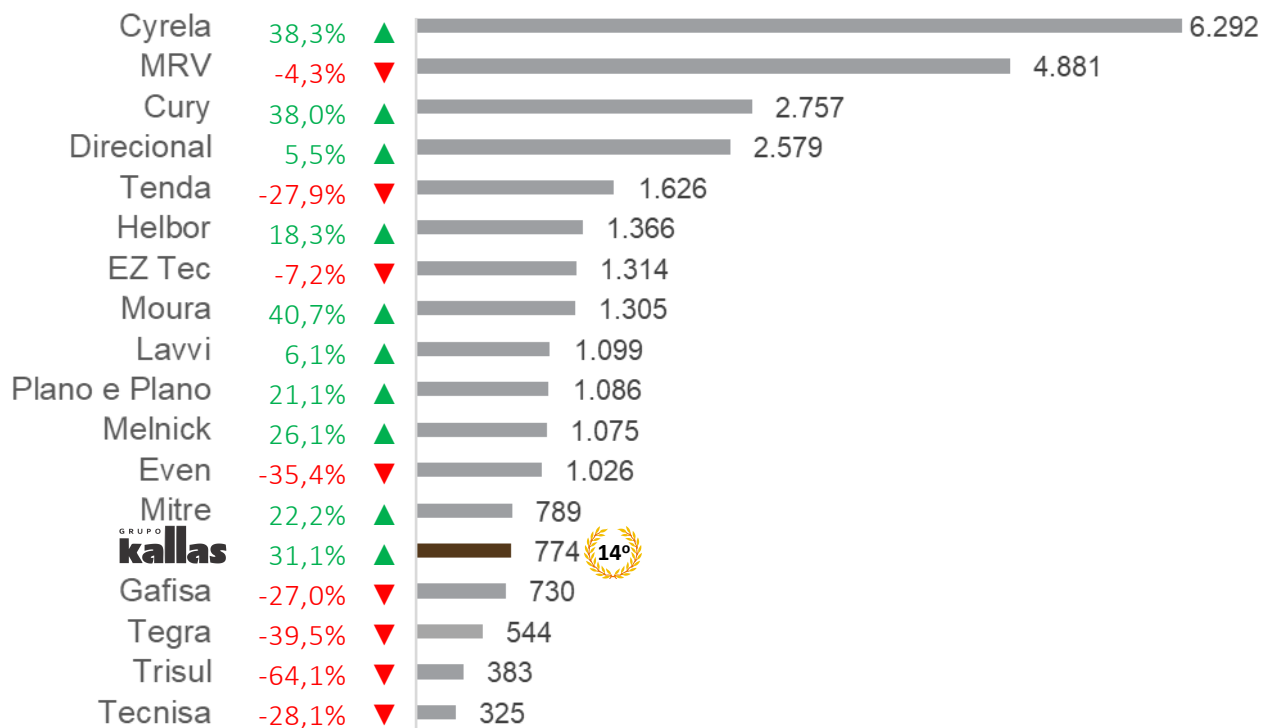


MATERIAL PUBLICITÁRIO

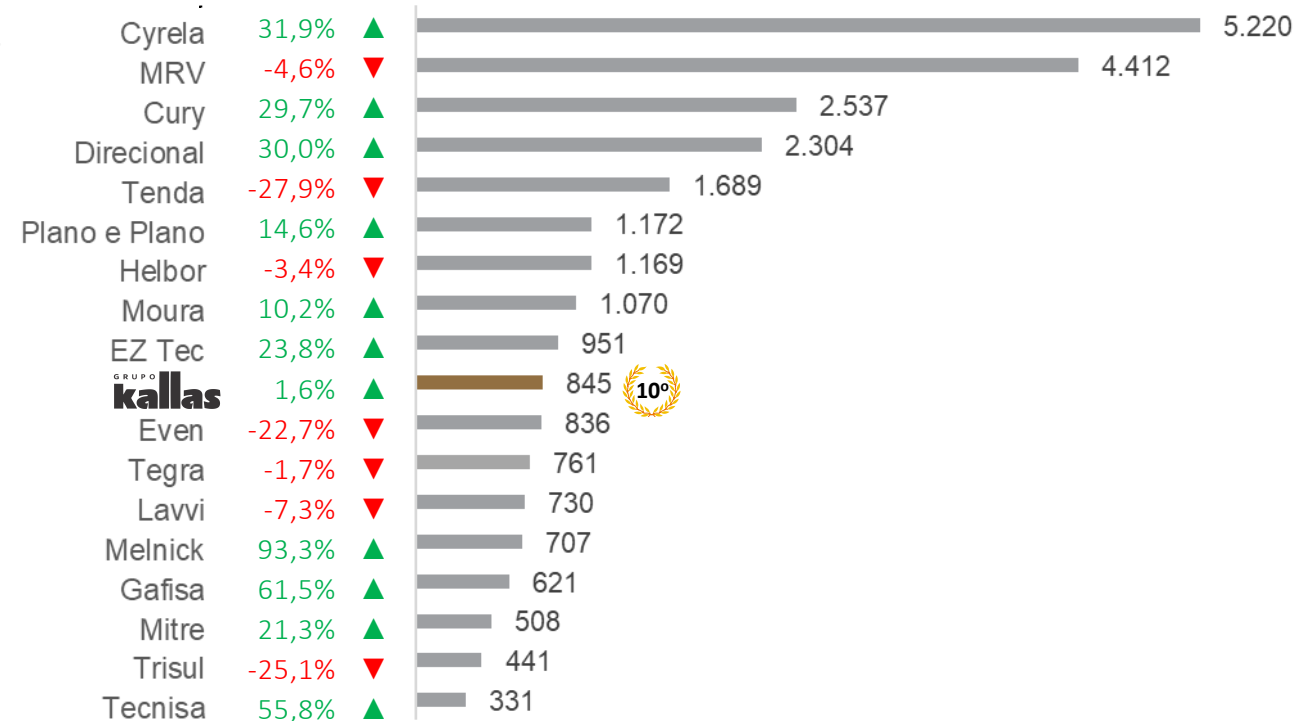


Indicadores Operacionais e Financeiros

VGV Lançado 9M22 vs. 9M21 (R\$ MM)



Vendas Líquidas 9M22 vs. 9M21 (R\$ MM)



* MRV Inc.

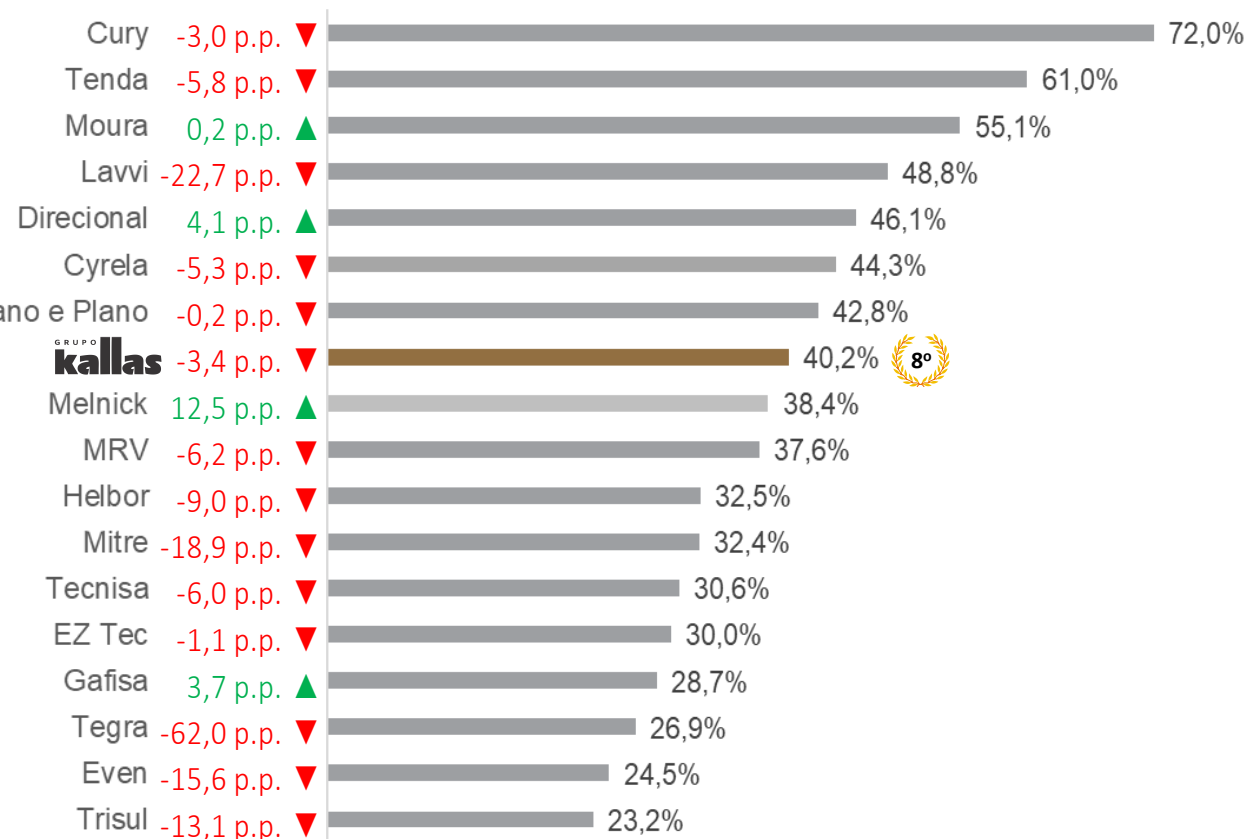
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



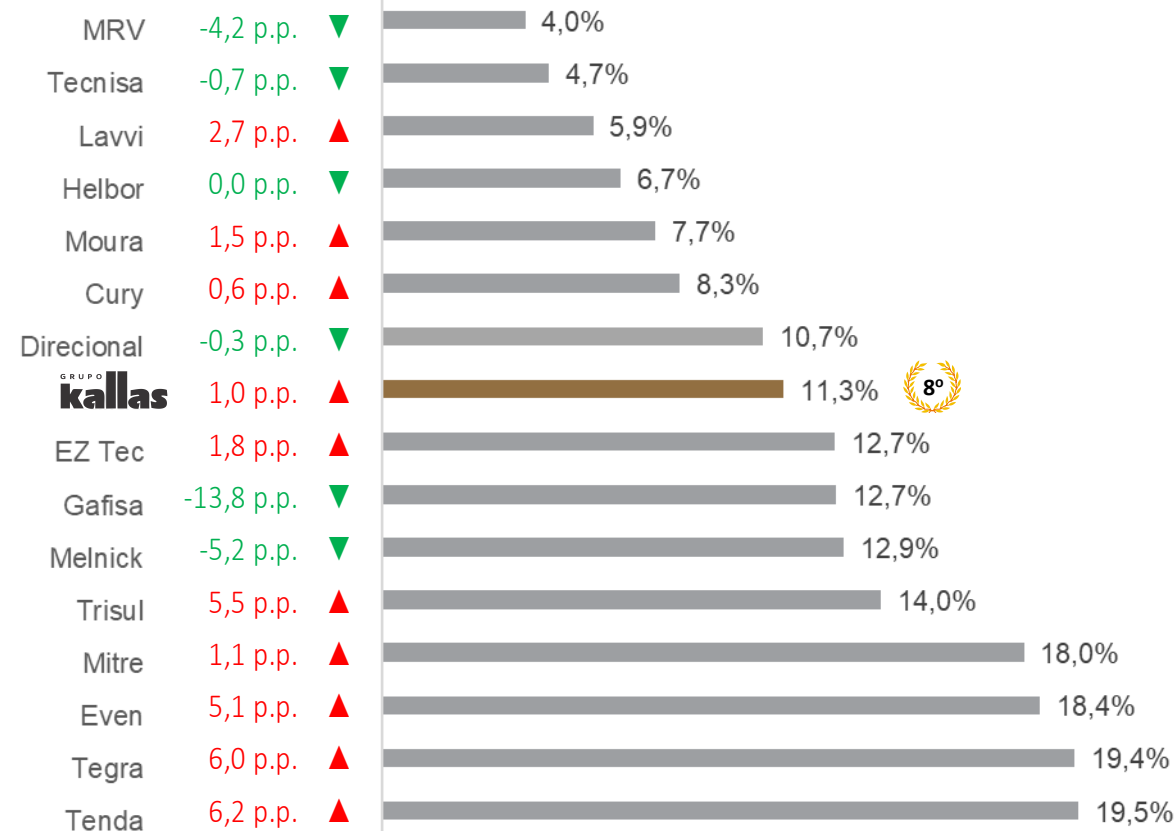
Indicadores Operacionais e Financeiros

VSO Líquida 9M22LTM vs. 9M21LTM



* MRV Inc.

Distratos 9M22 (% sobre venda bruta) vs. 9M21



* Cyrela não divulga informações sobre distratos. Plano & Plano passou a divulgar.

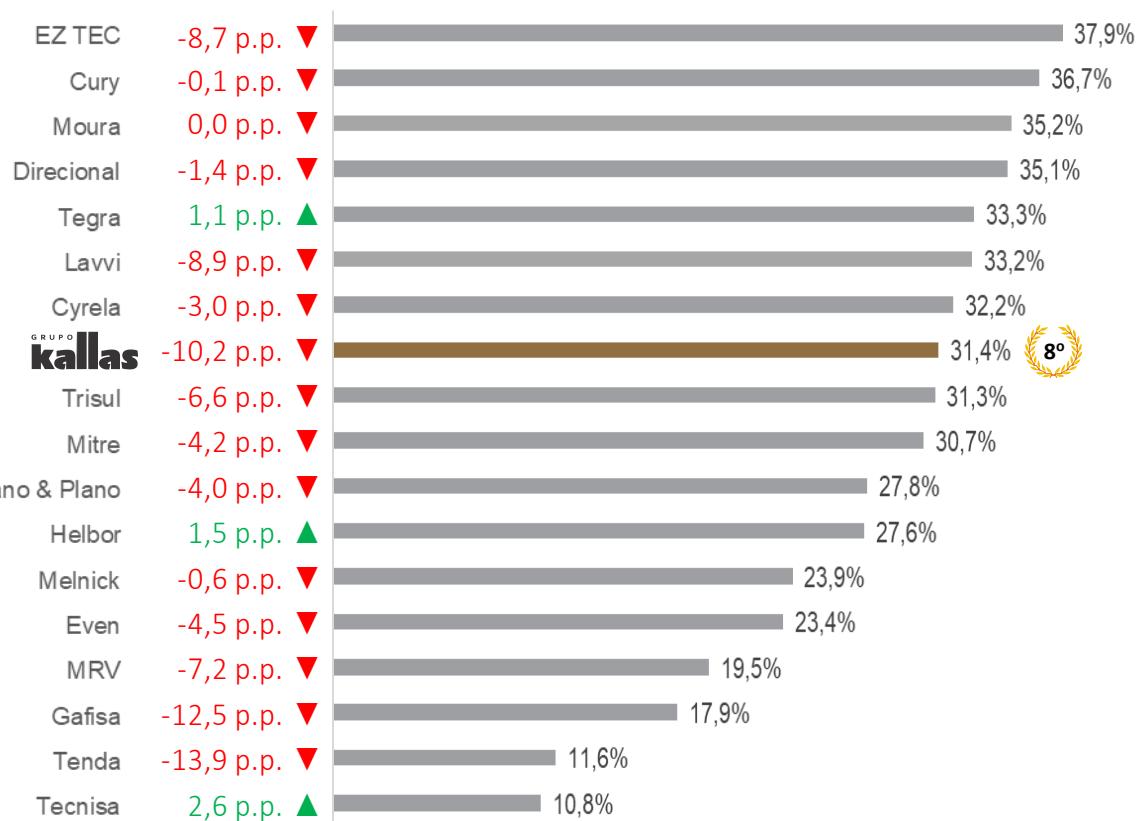
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

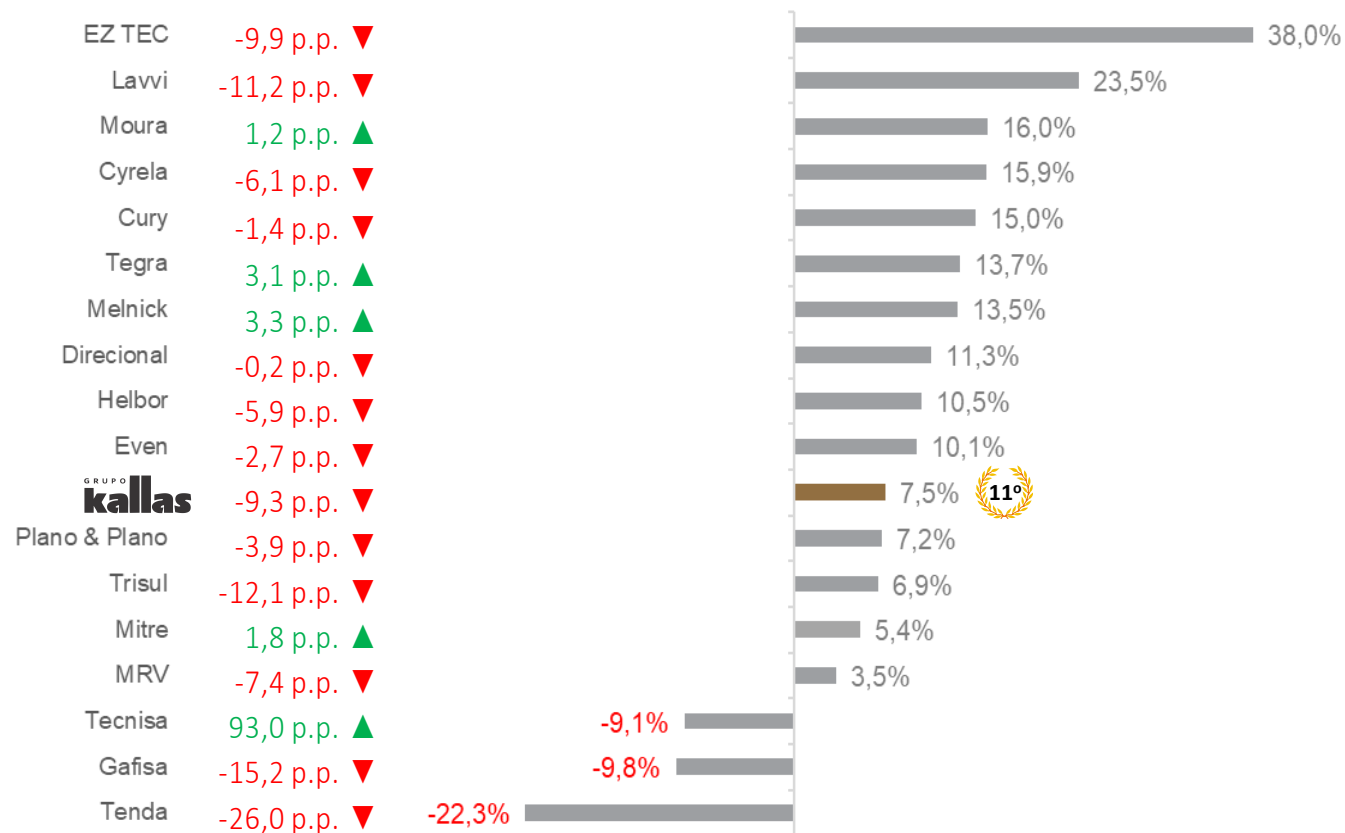


Indicadores Operacionais e Financeiros

Margem Bruta 9M22 – Comparação com 9M21



Margem Líquida 9M22 - Comparação com 9M21



* Fonte Valor Pro

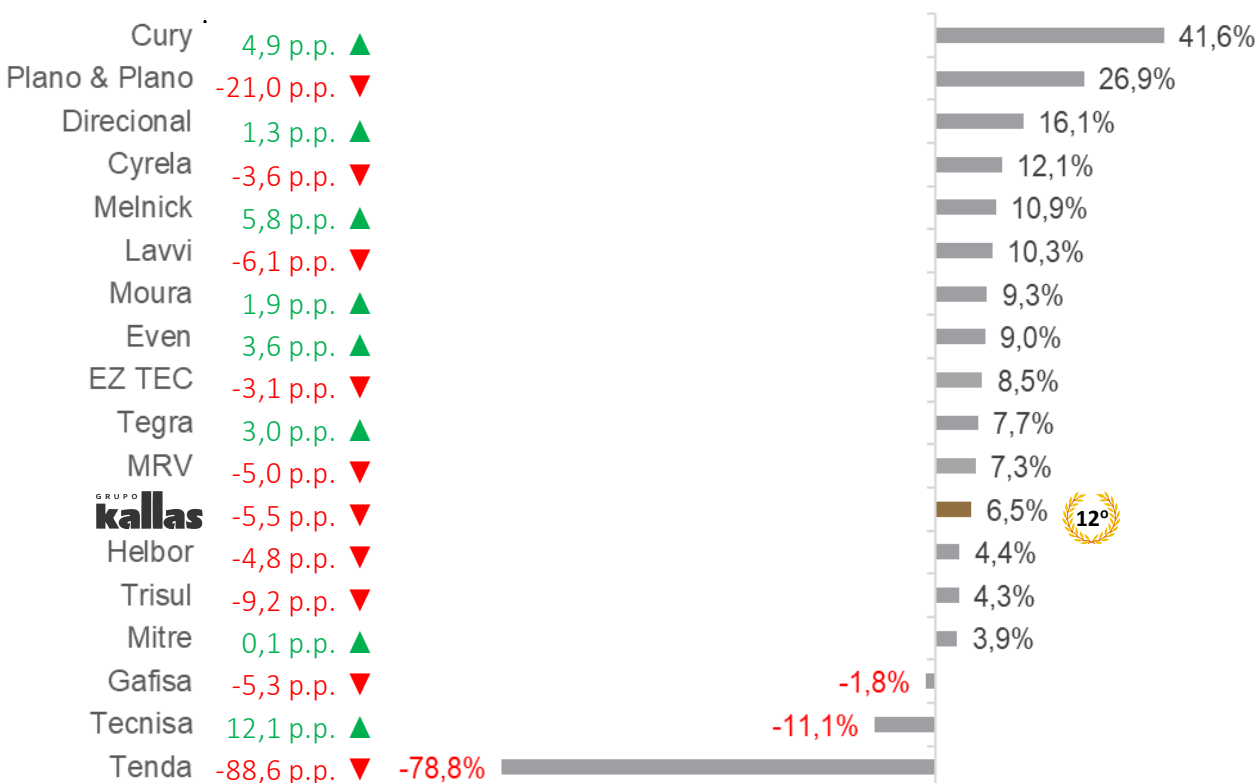
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

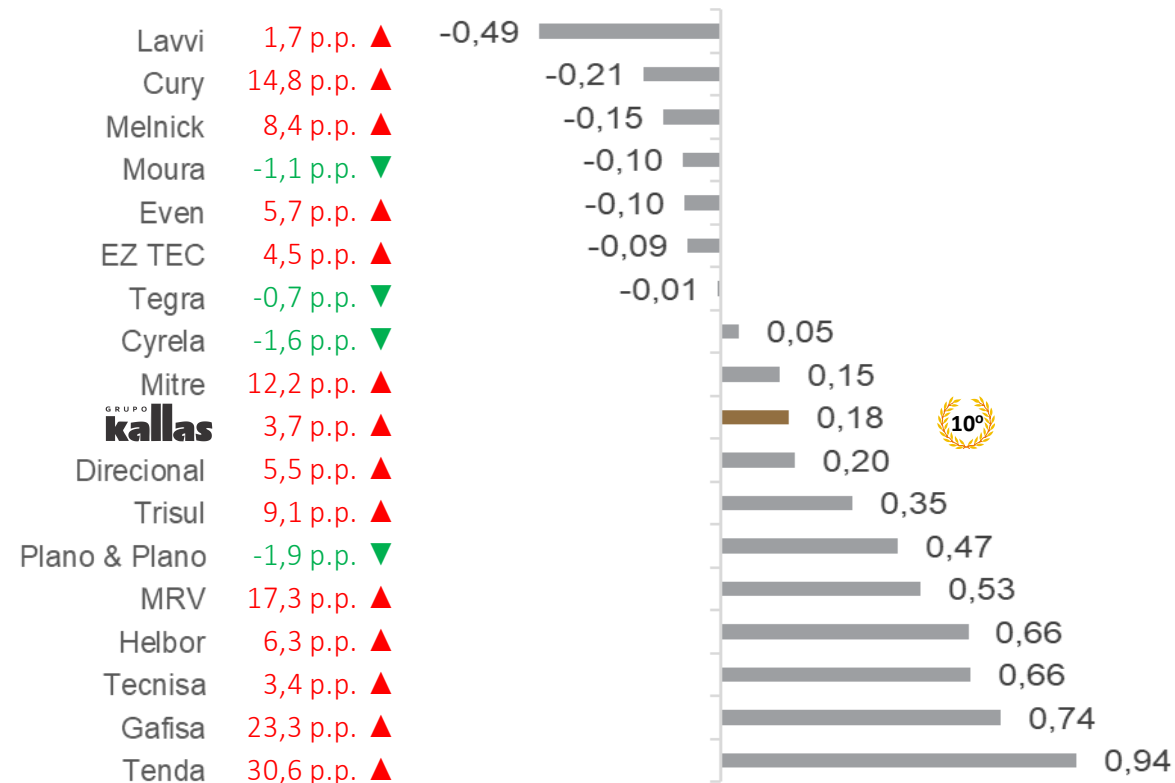


Indicadores Operacionais e Financeiros

ROE 9M22 LTM – comparação com 9M21 LTM



Endividamento 3T22 (Dív. Líquida / P.L.) - comparação 2T22



* Fonte Valor Pro

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”